

第20回会津坂下町新庁舎建設検討委員会 次第

と き 令和7年11月13日（木）午後2：00～
ところ 会津坂下町役場 3階 大会議室

1. 開 会

2. 町長あいさつ

3. 委員長あいさつ

4. 報告事項

(1) 視察研修の結果報告・・・資料1

(2) 本委員会で協議する内容について・・・資料2

(3) 前回委員会意見に対する対応・・・資料3

5. 協議事項

(1) 今後のスケジュールについて

開催時期	検討内容
令和7年11月13日	基本計画(案)の検討(「6 基本性能と導入機能」の基本方針①、②を目安)
令和7年12月	基本計画(案)の検討(「6 基本性能と導入機能」の基本方針③、④、⑤を目安)
令和8年 1月	基本計画(案)の検討(「7 新庁舎の建築計画」を目安)
令和8年 2月	基本計画(案)の検討(計画全体を目安)
令和8年 3月上旬	HPでの意見募集・町民説明会
令和8年 4月上旬	基本計画(案)の諮問
令和8年 4月下旬	基本計画(案)の答申
令和8年 6月	基本計画(案)議案上程

(2) 基本計画(案)について・・・資料4
前回委員会からの修正箇所・・・資料5

(3) その他

6. その他

7. 閉 会

○視察研修の結果報告

白鷹町役場 建物概要

建設年度：平成 3 1 年 4 月 構造：木造（2 階建）
延床面積：4, 5 5 8. 5 2 m² 建設費用：約 3 5. 9 億円
財源：基 金 約 7. 4 億円
 一般財源 約 1. 3 億円
 起 債 等 約 2 4. 3 億円

令和元年 5 月開庁。町産木材を活用した木造庁舎。
庁舎内に図書館と中央公民館機能を併設した複合施設となっている。

○聞き取り内容

- ・供用後使用したら不具合があったため、遮光や空調、照明は、後日工事、改装した所がある。
- ・庁舎規模は当時の職員数で算定した。職員数は思ったより減少していない。
- ・除雪は、掘っても地下水が出ないため、機械除雪で行っている。白鷹町は、5 0、6 0 c m 程度しか積もらない。
- ・福祉課と社会福祉協議会は、町立病院に併設している。
- ・木造と R C 造で建設費は同程度だが、維持管理費は、木造はたびたびメンテナンスが必要になるが少額のため、大規模な修繕が必要な R C 造と比べて長期的には費用が抑えられる。
- ・法定耐用年数は減価償却の期間であり実際の耐用年数ではない。設備の方が先に駄目になる恐れがあるため、それを考慮しメンテナンスしやすい設計にした。
- ・町民からは、気軽に中央公民館に入れるようになった、図書館ができて良かった等の意見や階段が多く上り下りが大変、迷路みたいだとの意見が出ている。
- ・基本構想は町役場と町内の設計業者で作成し、基本設計で町民の意見を取り入れる形にした。基本設計のプロポーザルでは木材を使用することを条件とした。
- ・ワークショップで町民の意見を取り入れた結果、当初設計より図書館が広くなり、町民ラウンジも追加され、執務スペースが減少した。



▲視察研修の様子



▲庁舎外観



▲町民ラウンジ



▲1 階窓口



▲図書館入口



▲大会議室

川西町 建物概要

建設年度：令和3年1月 構造：鉄筋コンクリート造（3階建て）
延床面積：4,434.36㎡ 建設費用：約24.6億円
財源：基 金 約4.7億円
 一般財源 約0.1億円
 起 債 等 約26.4億円

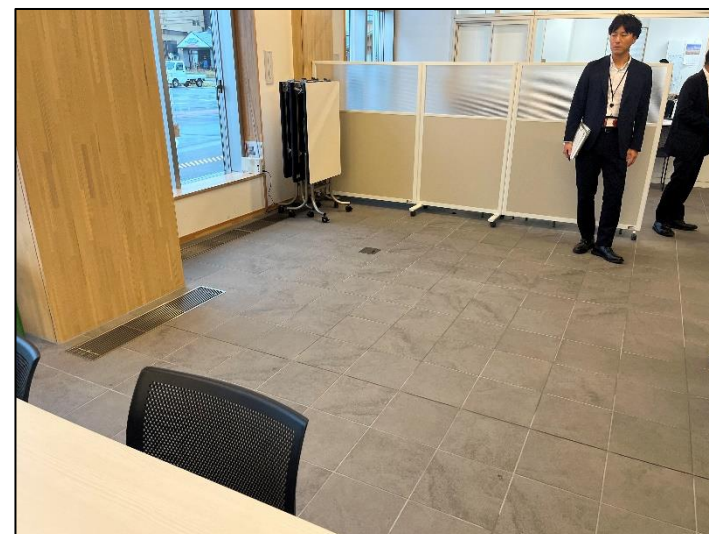
令和3年5月開庁。市街地から郊外に移転した。約200台分の広い駐車スペースがある。
令和4年度には町役場の若手職員研究部会でも視察を行い、提言書作成の参考にした。

○聞き取り内容

- ・新庁舎と旧庁舎跡地は線路を挟んで、直線距離で1キロ程度離れている。
- ・庁舎は災害対策の本部機能がメインで、避難所や防災倉庫は中学校等別に設定されている。
- ・新庁舎の検討委員には、大学教授などの有識者や商工会、消防団などが入り、跡地利活用の検討委員には、跡地がある地区の地域づくりの団体や、高校の教師が入っている。
- ・市街地から郊外に移転することにより、遠くなるという住民からの声はあったが、交通の利便性を考慮して現在の場所にした。
- ・関連団体は庁舎内に入っておらず、社会福祉協議会は前から変わらず町の診療所内にある。地域包括支援センターは、福祉課が兼任している。
- ・跡地に建てる地域振興施設では、ワークショップで出た町民の意見により平面図の形ができた。
- ・1階の交流コーナーは週に数回物販で貸し出し、階段下のスペースでは各種展示を行っている。
- ・町長室、副町長室のあるエリアや執務室バックヤードエリアは、町民の入れるエリアと仕切られており、職員証による電子ロックの解除が必要となっている。
- ・3階には交流室があり、職員が昼食を取ったり、打合せを行ったりできる。町民も、執務時間内であれば利用できる。



▲視察研修の様子



▲1階交流コーナー



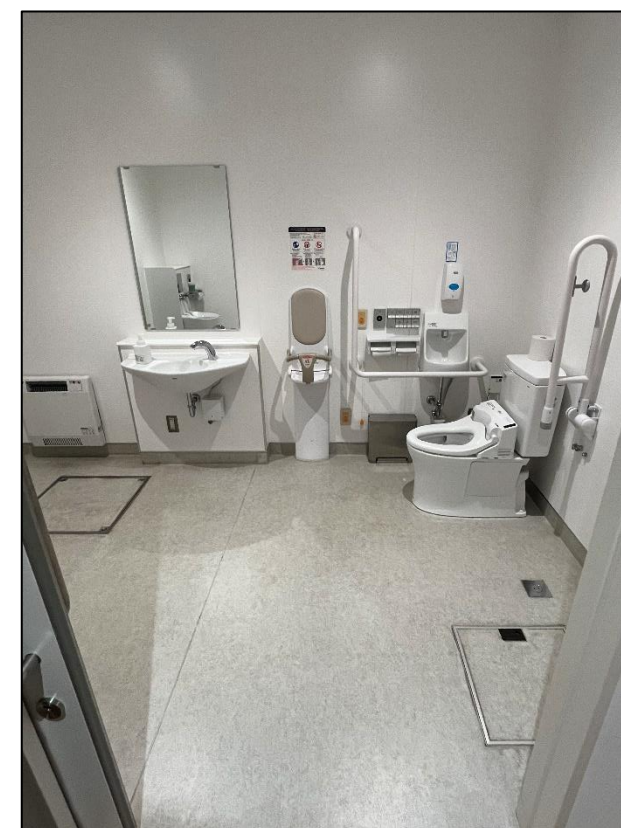
▲3階交流室



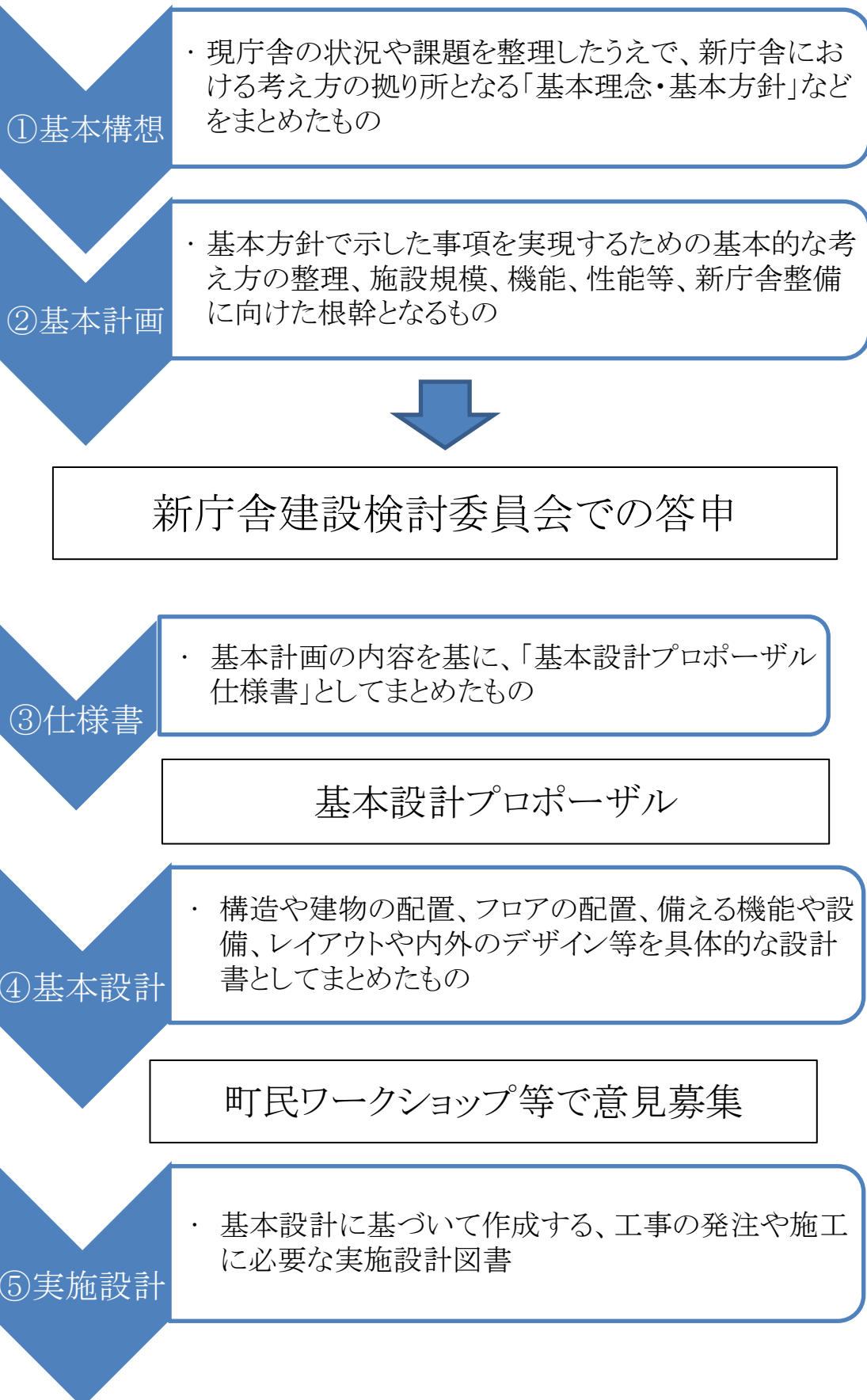
▲庁舎外観



▲1階待合スペース



▲多機能トイレ



②「基本計画」は、基本的な考え方の整理、施設規模、機能、性能など、新庁舎整備に向けた根幹となるものであり、その後に④「基本設計」のプロポーザル等を行う際に、参加業者の案を募集するための、③「仕様書」の基になります。

(※プロポーザルとは、参加業者が「仕様書」に沿った案を持ち寄り、プレゼンテーションのようなことを行い、審査員が審査して、採用する案を決定する手法)

例をあげますと、②「基本計画」の中に「各階にユニバーサルデザインに配慮した多目的トイレを設置します。」と記載すると、③「仕様書」にもほぼ同様に記載されます。

それを基に、プロポーザル参加業者が、それぞれのアイデアで各階に多目的トイレを配置した平面図などを考え、④「基本設計（案）」として応募します。

その業者ごとの「基本設計（案）」を、建築の専門家や役場の専門職員などが審査し、最も評価された「基本設計（案）」が採用され、基本設計業者が決定します。

その後、基本設計業者が中心となり、④「基本設計」の策定を行います。その際に、町民参加のワークショップを開催し、「基本設計（案）」に取り入れながら、最終的な「基本設計」が完成します。

④「基本設計」は、新庁舎の構造や建物の配置、各フロアや各課の配置、導入する設備、内外のデザインなど新庁舎の全てが決定するものです。

⑤「実施設計」は、「工事」を発注するための単価や数量が入った設計図書です。

本委員会で協議いただく②「基本計画」では、必ず導入すべき機能や性能を記載しつつ、プロポーザル参加業者が様々なオリジナリティーのあるアイデアを幅広く出せるように、基本的な方向性などを記載するものとします。

10/28検討委員会での意見に対する対応

	意 見 内 容	対 応
1	既に議会で可決した基本的な指針の内容が混ざっているため、タイトルを変えるか、基本的な指針の部分を削除した方がよい。	基本的な指針の部分については、基本計画でも改めて載せる必要があります。
2	項目の順番が違う。「なぜ必要なのか⇒こういう風に進めていくという基本理念、基本方針⇒必要な面積⇒候補地の選定」の順番ではないか。	前回から修正し、順番を変更しました。
3	構造等は設計者に任せるとのことか。発注方式はこの基本計画で決めなくてはならないのではないか。	構造も含めてプロポーザルでアイデアを求めるのも一つの方法と考えておりますが、現在庁内で検討しているところであります。
4	職員目線での庁舎の使い方が薄いと思う。もう少し職員の意見も吸い上げて、職員が働きやすいようにしてほしい。	若手職員の提言書の内容を多く採用しています。今後も職員の意見を取り入れてまいります。
5	へりの着陸や自衛隊が来て風呂を設置する等は広いスペースが必要なため、ひがし公園などの方が良い。	現時点では、ヘリコプターの着陸はひがし公園を想定しています。新庁舎は、規模的にも本部機能がメインと考えております。
6	敷地への進入口は、出入りしやすい大きさにしてほしい。	全ての人が出入りしやすい進入口を整備するように、基本計画に反映してまいります。
7	設計、施工の発注方式と業者の選定手法はいつまでに決定するのか。この委員会で決めることはあるのか。	発注方式と業者選定手法は、設計はプロポーザル、施工は従来方式を念頭に、庁内で検討してまいります。
8	白鷹町や川西町では、コンパクトな身の丈に合った庁舎規模についてどのような検討があったか。	両町とも、当時の職員数で規模算定をしたが、現状過不足はないとのことでした。 白鷹町では、町民ワークショップにて基本設計業者が作成した設計案を提示し、出た意見を取り入れながら詳細な規模を決定したとのことでした。 川西町では、座席配置等はユニバーサルデザインを導入し、今後の職員数の増減に対応できる設計にしたとのことでした。 引き続き適正規模を検討してまいります。
9	木造は鉄筋コンクリート造に比べて寿命が短く、維持管理費を考えると経済性はあまり変わらないと思うが、どう考えているか。	白鷹町では、維持管理費において木造は、たびたびメンテナンスが必要になるが少額であり、大規模な修繕が必要なRC造と比べると長期的には費用が抑えられるとの説明がありました。 本町としても今後庁内で検討してまいります。

	意 見 内 容	対 応
10	ユニバーサルデザインについてもっと具体的に書いてほしい。	要望として承り、今後本検討委員会で具体的に協議していきたいと考えております。
11	エレベーターの設置や、駐車場の区画線は二本線にして広くしてほしいとの地区要望があった。	
12	多目的トイレ内のおむつ交換台は男女それぞれに作ってほしい。	
13	ワンストップサービスは、住民課に近い所してほしい。	

会津坂下町新庁舎建設 基本計画(案)

会津坂下町

<目 次>

1. はじめに	※
(1) 新庁舎建設の検討の背景	※
(2) 基本計画の位置付けとこれまでの経過	※
2. 現状と課題の整理・新庁舎の必要性	※
(1) 現庁舎の現状と課題	※
(2) 新庁舎整備の必要性	※
(3) 各種計画との関連性	※
3. 基本理念と基本方針	※
(1) 基本理念	※
(2) 基本方針	※
4. 新庁舎等の規模	※
(1) 基本的な考え方	※
(2) 規模算定	※
(3) 新庁舎に必要な規模	※
(4) 駐車場・駐輪場の規模	※
5. 建設地の選定と今後の課題	※
(1) 建設候補地の比較	※
(2) 建設地の選定	※
(3) 建設地の今後の課題	※
6. 基本性能と導入機能	※
方針①	
(1) 防災等拠点機能（構造計画含む）	※
(2) 駐車場・駐輪場等	※
方針②	
(1) 窓口、住民サービス機能	※
(2) ユニバーサルデザインの採用	※
方針③	
(1) 防犯・セキュリティ機能	※
(2) 執務機能および執務環境	※
(3) 福利厚生	※
方針④	
(1) コストの低減（長寿命化）	※
(2) 負荷の軽減	※

方針⑤

（１）コミュニティ施設機能	※
（２）議会機能	※
（３）景観・周辺環境への調和	※
（４）まちづくり・地域づくり	※
７．新庁舎の建築計画	※
（１）敷地条件	※
（２）配置計画	※
（３）構造計画	※
（４）平面計画	※
（５）階層計画	※
（６）設備計画	※
（７）外構及び景観等	※
（８）木質化、木造化の検討について	※
８．現庁舎跡地の利活用	※
（１）現庁舎跡地の利活用について	
９．概算事業費の算出と財源計画	※
（１）概算事業費	※
（２）財源等	※
１０．事業方式と事業スケジュール	※
（１）新庁舎建設の事業方式の例	※
（２）新庁舎建設の事業方式別事業の流れと役割分担	※
（３）新庁舎の事業方式別のメリット・デメリット	※
（４）新庁舎の事業方式の選択	※
（５）庁舎の事業スケジュール	※
巻末資料	
※※※※※※※※※※	※
※※※※※※※※※※	※
※※※※※※※※※※	※

1. はじめに

(1) 新庁舎建設の検討の背景

会津坂下町現庁舎は、昭和36年に建設され建築後64年が経過する中で、行政需要の多様化等に伴い、庁舎の狭隘化や窓口の分散化が進み、老朽化に伴う維持管理費の増大も課題となっています。

特に東日本大震災や熊本地震では、多くの庁舎が被災し、災害時に必要な様々な対応に支障が生じる事態が報告され、防災拠点施設としての庁舎の重要性が再認識されたところ です。

会津坂下町役場も東日本大震災において、幸い倒壊等の大きな被害はまぬがれたものの、現庁舎では防災拠点施設としての機能は果たせない状況となっています。

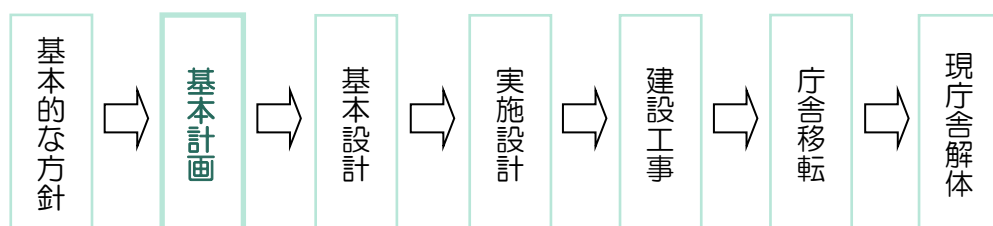
加えて、施設や設備の老朽化による安全面への影響、施設の分散化やスペースの狭隘化による市民サービス機能の低下、高齢化や障がい者等に配慮した機能の不足など、多くの課題を抱えています。

以上のことから、会津坂下町においても新庁舎の整備は重要かつ喫緊の課題であると考え、防災機能の強化、老朽化や狭隘化への対応、庁舎分散の解消のため新庁舎建設に取り組むものであります。

(2) 基本計画の位置付けとこれまでの経過

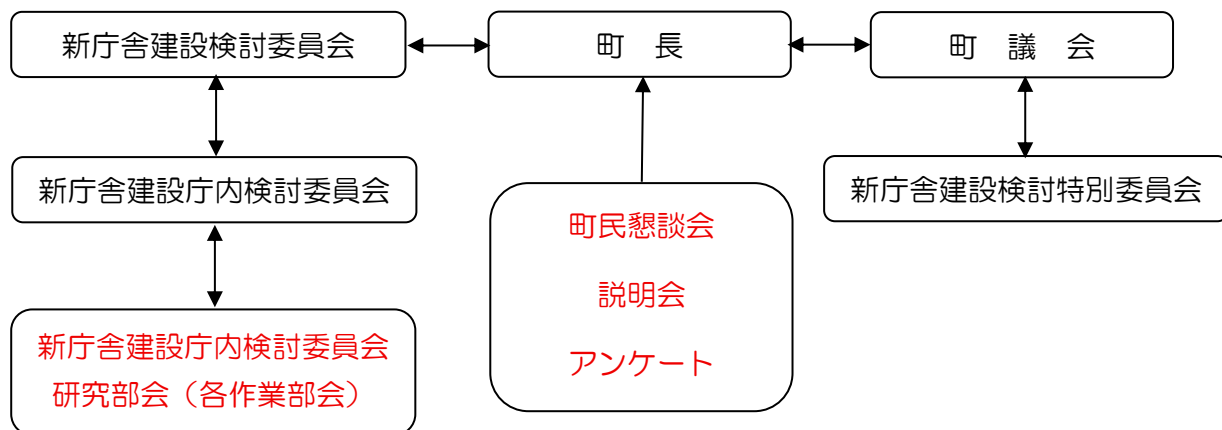
①基本計画の位置付け

本計画の位置づけは次の図のとおりです。



「会津坂下町新庁舎建設基本計画」は、役場庁舎のあり方や必要な機能の検討を踏まえ、本町が目指す新庁舎整備の基本的な考え方を示すもので、今後の基本設計及び実施設計でのより詳細な検討を行う際の指針とするものです。

②本計画の検討体制



③これまでの経過

平成29年3月23日に庁内の課長等による第1回新庁舎建設検討委員会を立上げ、平成30年4月に庁舎内組織機構の改編により政策財務課内に庁舎建設準備係を設置し、本格的に新庁舎建設へ向けた検討に入りました。また町民の声を建設計画へ反映させるため町民による各種団体の代表者20名による「会津坂下町新庁舎建設検討委員会」を平成29年7月に設置し、延べ8回にわたる検討委員会を開催し、新庁舎に必要な機能や複合施設の検討、特に建設候補地の選定においては、委員各位の白熱した議論の末、現庁舎付近に決定し町長に中間答申されました。

平成30年3月議会において中間答申を上程し議決を得ましたが、同年6月財政シミュレーションの再実施の結果、このままの財政状況で建設を進めると、住民サービスの低下が危ぶまれることから、同年9月議会において、新庁舎建設については休止としました。

財政健全化の取り組みののち、令和4年4月より「庁舎整備課」を新設し、庁舎建設事業を再開しました。同年6月議会において、町民より新庁舎整備に係る請願書が提出され、議会で採択されました。その後、議会より「会津坂下町役場新庁舎の建設場所について様々な状況を加味し再度協議することを求める意見書」が提出されました。意見書を受け、町が再検討を始め、令和5年2月の議会全員協議会にて新庁舎建設地を「旧坂下厚生総合病院跡地」と表明しました。しかし、同年5月の町民懇談会にて賛否両論様々なご意見をいただいたことから、平成30年3月に建設地が「現庁舎周辺」と議決された時点に立ち返り、より多くの町民の皆様のご意見を伺いながら、検討を進めました。

その後、建設場所についてより一層検討を進めていくため、令和6年6月議会において建設候補地を「現本庁舎・北庁舎・東分庁舎・東駐車場用地、又はその他の候補地」へ変更する議案を上程し、可決されました。これを受け、各地区で懇談会を開催し、建設候補地の比較検討を行いました。

この町民懇談会の結果などを基に、新庁舎の建設場所を「旧坂下厚生総合病院跡地」とする内容の「会津坂下町役場新庁舎建設の基本的な方針」を作成し、「議会新庁舎建設検討特別委員会」や「新庁舎建設検討委員会」での精査を行い、令和7年2月に町民説明会を各地区で実施し、「会津坂下町役場新庁舎建設の基本的な方針」について説明を行いました。

そして令和7年3月の議会定例会にて、「会津坂下町役場新庁舎建設の基本的な方針」の内容を抜粋した「建設場所を含む会津坂下町役場新庁舎建設の基本的な指針」を議案として提出し、可決されたことで「旧坂下厚生総合病院跡地」が新庁舎の建設場所に決定しました。

令和7年4月からは、隣接予定団体や、土地の所有者と、敷地の使用範囲や用地の取得について協議を進め、令和7年____月には、「旧坂下厚生総合病院跡地」の西側____㎡を新庁舎の建設場所として町が取得しました。

また、令和7年9月から、「新庁舎建設検討委員会」を延べ____回開催し、新庁舎に必要な機能などの検討を重ね、本計画である「会津坂下町役場新庁舎建設基本計画」を策定し、令和8年____月に、本計画が町長に答申されました。

2. 現状と課題の整理・新庁舎の必要性

(1) 現庁舎の現状と課題

現庁舎の概要

項 目	本庁舎 (ボイラー室含む)	北庁舎	東分庁舎	南分庁舎	計
敷地面積	2,587.41 m ²		1,242.31 m ²	365.19 m ²	4,194.91 m ²
建築面積	677.40 m ²	197.49 m ²	429.09 m ²	245.00 m ²	1,548.98 m ²
延床面積	2,011.40 m ²	648.47 m ²	709.46 m ²	430.50 m ²	3,799.83 m ²
階 数	5 階建	3 階建	2 階建	2 階建	—
構 造	R C 造	S 造	R C 造	R C 造	—
建築年度	昭和 3 6 年	昭和 5 2 年	昭和 3 7 年	昭和 5 9 年	—
駐車台数	本庁舎 15 台・東分庁舎 10 台・東駐車場 57 台 計 82 台				
職員人数	154 人（特別職・会計年度任用職員含む）R7.4.1 現在				

①建物本体の耐震性と老朽化

現在の本庁舎は、平成 8 年度に実施された耐震診断で、極めて危険な建物のため改築すべきと診断されており、早急な改築が必要です。また、建設後 6 0 年以上が経過しており、老朽化に伴う雨漏り、壁や床等のひび割れにより、維持管理費が増大しています。



書庫内の雨漏り



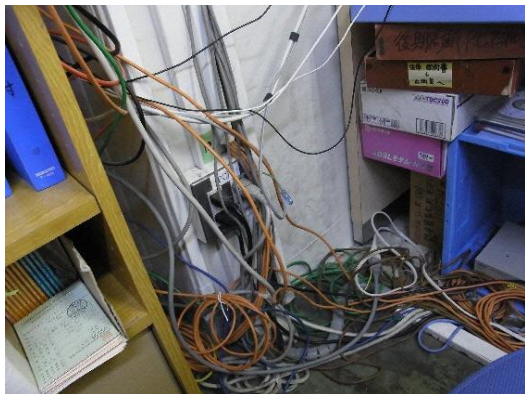
町長室前廊下のひび割れ



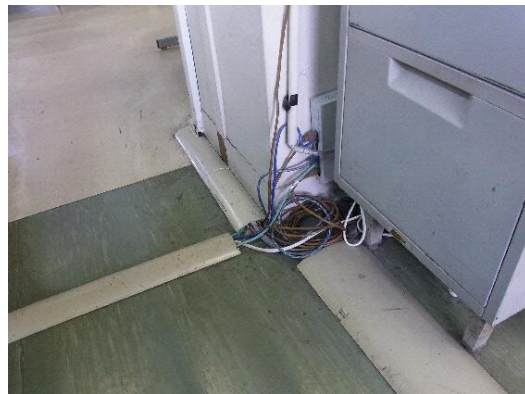
破損した壁

②設備機器等の老朽化・不足

執務室の電源やLANのコンセント数が少なく、電化製品の増加やパソコンの普及に対応できていません。配線収納も不十分であり、歩行の障害になっています。



むき出しになった配線



不十分な配線収納

③行政機能の分散化

本庁舎が北庁舎と階層が異なるうえ、東分庁舎に商工関係、南分庁舎に教育関係と行政機能が分散して配置されています。来庁される皆様からは分かりにくいとの指摘を受けています。



本庁舎と北庁舎の接続部



現在の案内板

④駐車場の狭あい

本庁舎正面にある駐車スペースは15台分しかなく、恒常的に不足している状況です。また、1台あたりの駐車スペースが狭く、ゆとりがありません。東駐車場はあるものの高齢者をはじめとした町民の皆様より不便との指摘があります。

⑤窓口対応（狭あい）

行政需要の多様化に伴い、庁舎の狭あい化が進んでいます。特に、1階窓口は、窓口スペースや相談スペースが不足しているため、プライバシーの保護ができていない状況です。



狭められた執務スペース



隣席と近く、仕切りもない窓口

⑥ユニバーサルデザインへの対応

各庁舎は、高齢者や障がい者等、すべての人が利用しやすい環境にはなっていません。エレベーターもないため、障がい者や乳幼児を連れた方などの移動が困難な状況です。



ユニバーサルデザイン
への対応が不十分な動線



車いす等では入ること
困難な多目的トイレ

（２）庁舎整備の必要性

① 耐震性の不足

平成８年度に実施された耐震１次診断において、 I_s 値（耐震指標）が最も低い箇所では X 方向＝ 0.24 、 Y 方向＝ 0.30 しかないため、基準値（ 1.0 ）を大きく下回り、極めて危険な建物との診断がなされており耐震改修ではなく新耐震設計法に基づき改築すべきとされています。

② 施設・設備の老朽化

執務室の電源や LAN のコンセント数が少なく、電化製品の増加やパソコンの普及に対応できていません。配線収納も不十分であり、歩行障害になっています。

また、エレベーターがないため障がい者や乳幼児を連れた方などの移動が困難で、すべての人が利用しやすい環境になっていません。

③ 施設の分散化・狭あい化による町民サービスの低下

東分庁舎に商工関係、南分庁舎に教育関係と行政機能が分散して配置されています。

来庁される皆様からはわかりにくいとの指摘を受けています。また、本庁舎正面にある駐車スペースは 15 台しかなく、恒常的に不足している状態です。加えて、1 台当たりの駐車スペースが狭くゆとりがありません。

庁舎内窓口対応についても、十分なスペースや個室の相談室が不足しているため、プライバシーの保護ができていない状況です。

④DX 推進の必要性

町民のライフスタイルの変化や価値観の変化に対応する必要があります。

また、職員が減少していく中、町民のニーズは多様化しており、業務の効率化を推進する必要があります。

(3) 各種計画との関連性

① 第六次会津坂下町振興計画後期基本計画（以下「後期計画」という。）

令和 6 年度に後期計画が策定され「第 4 章 基本計画」の中に「役場庁舎の建設」が位置付けられております。災害時には防災拠点としての機能を果たすとともに、分散している行政機能を集約することにより、行政サービスの向上や町民にとって利便性の高い新庁舎を早期に建設することとしています。

② 会津坂下町都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）

上記の会津坂下町振興計画の都市環境分野の目標を、より具体的に実現するための計画です。

平成 29 年 4 月に策定された「都市マス」では、庁舎等公共施設の耐震化等を図るなど防災拠点としての施設整備を図ることとなっています。

③ 会津坂下町地域防災計画

災害対策基本法及び会津坂下町防災会議条例に基づき、会津坂下町防災会議が作成する計画であり、国・県と連携した会津坂下町の地域防災に関する計画です。

その中で、役場庁舎は震災時の避難誘導及び情報伝達、救助等の防災業務の中心として「防災上重要な建築物」に位置付けられており耐震性の確保が喫緊の課題となっています。

また、災害発生時の応急対策等の実施や優先度の高い通常業務の継続のため、災害時に必要となる人員や資機材等を必要な場所に投入するための事前準備体制と事後の対応力強化を図る必要があることから、業務継続性の確保を図ることとされています。

④ 会津坂下町業務継続計画

大規模な災害が発生した場合を想定し、町が発災時の限られた資源を基に、非常時優先業務を目標とする時間・時期までに実施できるようにするための計画です。

大規模地震の発生により現本庁舎等が損壊した場合、耐震基準を満たし自家用発電機を有する中央公民館に災害対策本部等に移し危機管理拠点とすることとしています。

⑤ 会津坂下町個別施設計画

厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことの予想を踏まえ、全体の状況を把握し長期的な視点をもって、更新・複合化・転用及び長寿命化などを効率的に行うため策定するものです。

その中で、新庁舎建設については、災害時の防災拠点としての多くの機能が求められるため最優先の更新が位置付けられています。町の財政状況を考慮すると新庁舎建設と並行して庁舎以外の施設の更新は難しいため、庁舎以外の施設は当面長寿命化をはかり新庁舎建設後に更新することとしています。

3. 基本理念と基本方針

(1) 基本理念

- ① 町民の安全を守る防災拠点機能
- ② 来庁者に優しい便利でわかりやすい庁舎機能
- ③ 効率的で利用しやすい行政機能
- ④ 経済性に優れた庁舎機能
- ⑤ 町民が集い賑わいが生まれる庁舎機能

(2) 基本方針

① 町民の安全を守る防災拠点としての庁舎

大規模災害の発生時には災害対策本部の拠点施設として、耐震性能・防火性能・浸水対策性能を備えた施設とするとともに、緊急時のアクセス性に優れた庁舎とします。

② 来庁者に優しい便利でわかりやすい庁舎

ゆとりある駐車場を整備するとともに、アクセス性に優れた来庁しやすい環境とします。庁舎機能を統合し、利用者の利便性の向上を図り、ユニバーサルデザインに配慮したすべての人にとって使いやすい庁舎とします。

③ 効率的で利用しやすい行政機能を備える庁舎

来庁者が利用しやすい施設であり、職員にとっても働きやすい職場環境である必要があります。そのため、DX化を推進し、住民サービスの向上を図ります。

④ 経済性に優れた庁舎

早期建設を図ることで、建設コストの上昇を防ぐとともに、建設・維持管理・修繕・解体までのライフサイクルコストの低減を図れる建物とします。また、環境対策へ配慮するため自然エネルギー等の有効活用や省エネ、省資源化も行います。

⑤ 町民が集い賑わいが生まれる庁舎

協働のまちづくりの拠点として、情報発信・提供機能や、町民交流スペースを備え、閉庁時も町民に開放するなど、常に町民が集い賑わいが生まれる庁舎とします。また、町政への町民参画がしやすい設備を備えた議会機能を整備します。

4. 新庁舎の規模

(1) 基本的な考え方

新庁舎の建設規模については、次のとおり想定しています。なお、基本設計・実施設計時により詳細な検討を行います。

(2) 規模算定

新庁舎の規模算出については、国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準及び近隣自治体事例を参考に算出しました。既存機能のほか、町民ホールや相談室等新規に導入したい機能を最低限追加し、事務室や書庫等の縮減を図り、既存面積と同様の面積としています。

今回算出する際の前提として、現在庁舎内に併設している両沼地方町村会（2名）、は継続して新庁舎でも併設することとします。また、高齢化社会の中、行政需要を大幅に担っている社会福祉協議会（11名）は、今後密接に連携を図っていくため、新たに併設することとします。

庁舎規模の算出

	区分		職員数 (人)	換算率	換算人数	基準面積	A.算出面積 (㎡)	B.役場既存面積 区分 (㎡)	C.保健福祉センター既 存面積区分 (㎡)	比較 (㎡) A-(B+C)	
a	事務室	役場	特別職	3	10.0	30.0	(3.3㎡ × 110%) /人	108.90	123.00	-	△ 14.10
			課長級	10	2.5	25.0		90.75	1038.77	-	△ 278.65
			補佐級	16	1.8	28.8		104.54			
			係長級	33	1.8	59.4		215.62			
			製図職員 (技師)	6	1.7	10.2		37.03			
			一般職員	66	1.0	66.0		239.58			
			会計年度	20	1.0	20.0		72.60			
			小計	154		239.4		869.02	1161.77	0.00	△ 292.75
	社会福祉協議会	特別職	1	10.0	10.0	(3.3㎡ × 110%) /人	36.30	-	25.00	11.30	
		係長級	1	1.8	1.8		6.53	-	76.00	△ 36.80	
		一般職員	8	1.0	8.0		29.04				
		会計年度	1	1.0	1.0		3.63				
		小計	11		20.8		75.50	0.00	101.00	△ 25.50	
	両沼町村会	課長級	1	2.5	2.5	(3.3㎡ × 110%) /人	9.08	18.00	-	△ 5.30	
		一般職員	1	1.0	1.0		3.63				
		小計	2		3.5		12.71				18.00
	人数合計			167.00		263.70	面積合計	957.23	1179.77	101.00	△ 323.54
b	付属面積	倉庫	aの面積×13% (+台帳倉庫等業務上必要なものを計上可能)				236.04	359.18	114.49	△ 237.62	
		会議室	(40㎡/100人、10人増すごとに+4㎡) ×1.1				73.92	402.01	115.00	△ 443.09	
		電話交換室	換算人数240人：36㎡ 320人：40㎡				36.00	15.00	0.00	21.00	
		宿直室	10㎡/人、1人増すごとに3.3㎡ (2人を想定)				13.30	9.00	12.10	△ 7.80	
		湯沸室	6.5㎡×3ヶ所				19.50	28.30	5.60	△ 14.40	
		受付	6.5㎡ (最少)				6.50	0.00	0.00	6.50	
		便所・洗面所	職員数150人以上 0.32㎡/人×人数				53.44	100.40	27.75	△ 74.71	
		医務室	職員数150人以上				55.00	0.00	0.00	55.00	
		更衣室	現況 (男子更衣室)：48㎡×2ヶ所				96.00	63.00	11.25	21.75	
		売店	0.085㎡/人				14.20	0.00	0.00	14.20	
		合計						603.90	976.89	286.19	△ 659.18

	区分		職員数 (人)	換算率	換算人数	基準面積	A.算出面積 (㎡)	B.役場既存面積 区分 (㎡)	C.保健福祉センター既 存面積区分 (㎡)	比較 (㎡) A-(B+C)
c	固有業務	議会	議会:議員数14人×35㎡				490.00	313.00	0.00	177.00
		書庫	現況×8割				309.98	387.47	0.00	△ 77.49
		印刷室	現況: 15.5㎡×2ヶ所				31.00	15.50	5.60	9.90
		電算室	現況				50.00	50.00	0.00	0.00
		放送室	現況				13.00	13.00	0.00	0.00
		中央監視室	現況				20.00	20.00	0.00	0.00
		町民交流スペース	三春町: 128㎡、塙町: 112㎡、大熊町: 207㎡を参考に算出				150.00	0.00	0.00	150.00
		相談室	現況: 20㎡×4部屋				80.00	20.00	17.50	42.50
		休憩室	25㎡×2部屋				50.00	26.00	0.00	24.00
		合計				1193.98	844.97	23.10	325.91	
d	設備関係	機械室	a+b+c>2,000㎡以上: 436㎡				436.00	27.00	0.00	409.00
		電気室	a+b+c>2,000㎡以上: 78㎡				78.00	0.00	0.00	78.00
			合計				514.00	27.00	0.00	487.00
e	交通部分	玄関、廊下、階段、エレベーター等 (a+b+c+d)×35%					1144.19	945.20	87.41	111.58
合計							4413.29	3973.83	497.69	△ 58.23

※既存面積は図面から積算した概算面積も含む。

以上、国土交通省の算定基準で算出した延床面積は 4413.29 ㎡となりますが、現庁舎の狭あい化やユニバーサルデザイン、防災拠点としての機能が問題点となっていることから、**新庁舎の延床面積は、約 4,500 ㎡とします。**

今後、基本設計の中で、庁舎内のレイアウトを検討し、より詳細な設計を行ってまいります。

(3) 新庁舎以外の施設規模

① 来庁者用駐車場について

来庁者用駐車台数は「最大滞留量の近似的計算法」(岡田光正 著)や実状により算出しました。

(ア)「最大滞留量の近似的計算法」による算出

Ⅰ 利用総数

市・区・町役場の窓口事務施設の調査

「来庁者のうち、自動車による来庁者数統計値」(関龍夫 著)から、自動車による来庁者を統計値により想定します。一般に所轄人口の 0.9%前後が窓口部門、0.6%前後が窓口以外来庁者数として想定され、次式で表されます。

来庁者台数(台/日) = 人口 (a) × 人口に対する来庁者の割合 (b) × 交通手段の割合 (c)

		人口 (a)	来庁割合 (b)	交通手段割合 (c)	来庁台数 (d)
自動車	窓口	13,860 人	0.9%	87%	109 台
	窓口以外		0.6%		73 台

※ (c) : 自動車登録台数(特殊車両除く) / 人口 (令和 6 年 4 月 1 日現在)

II 必要駐車台数

「必要駐車台数は、利用総数と平均滞留時間から最大滞留量の算定を行う」とされ、次式で表されます。

必要駐車台数 = 最大滞留量(台/日) = 1 日の来庁台数 × 集中率(α) × 平均滞留時間(β)/60

(α) : 集中率 - 30% (一般事務所、美術館タイプ)

(β) : 平均滞留時間 - 窓口 (25 分)、窓口以外 (60 分)

		来庁台数 (d)	集中率 (α)	平均滞留時間 (β)	駐車台数
自動車	窓口	109 台	30%	25 分	14 台
	窓口以外	73 台		60 分	22 台
	合計	182 台		—	36 台

III 他団体等の現在の駐車台数

社会福祉協議会は 5 台、生涯学習班来庁者用は 2 台、南分庁舎来庁者用は 2 台と想定します。

IV そのほかの駐車台数

おもいやり駐車場については、令和 7 年 6 月に施行される新たなバリアフリー規準によると駐車施設数が 200 以下の場合、当該施設数の 2% 以上とすることとなっています。仮に 50 台とした場合は 1 台以上、100 台とした場合は 2 台以上整備する必要があります。高齢化社会であること、また基本理念である「来庁しやすい便利で分かりやすい庁舎機能」から基準よりも少し余裕を持たせ 3 台整備することを想定します。

また、電気自動車用駐車場については SDG s の目標達成や脱炭素社会の実現の観点から 2 台整備すると想定します。

以上のことから必要駐車台数は下記の通りです。

来庁者用	36 台	南分庁舎来庁者用	2 台
社会福祉協議会用	5 台	おもいやり駐車場用	3 台
生涯学習班来庁者用	2 台	電気自動車用	2 台
		計	50 台

(イ) 現在の駐車台数からの算出

I 1 年間の駐車台数調査から求めた平均駐車台数

令和 5 年 8 月より調査した駐車台数調査 (対象：本庁舎前及び東駐車場) により判明した平均駐車率は 80% です。

ここから求められる平均駐車台数は下記の通りとなります。

駐車可能台数	平均駐車率	平均駐車台数
15 台 + 57 台 = 72 台	80%	72 台 × 80% ÷ 58 台

上記 58 台には、現在東駐車場に駐車している公用車 9 台、職員用 8 台、計 17 台が含まれますので、差し引き 41 台が平均駐車台数と考えられます。

Ⅱ 他団体等の現在の駐車台数

(ア) 同様、社会福祉協議会は 5 台、東分庁舎来庁者用は 2 台、南分庁舎来庁者用は 2 台と想定します。

Ⅰ 及び Ⅱ の合計は下記の通りとなります。

平均駐車台数	41 台	東分庁舎来庁者用	2 台
社会福祉協議会	5 台	南分庁舎来庁者用	2 台
計			50 台

(ウ) 整備が必要な駐車台数

(ア) での駐車台数は計算式に基づき算出した台数、新庁舎に併設予定の団体の現状の駐車台数、バリアフリーの観点から算出したおもいやり駐車場の台数、SDG s の目標達成や脱炭素社会の実現の観点から配置したい EV 自動車用の駐車台数から求めた必要最小限の数値です。

(イ) での駐車台数は現状から求めた数値であるため、新庁舎に整備すべき台数により近い台数と思われます。そこで **50 台** を整備が必要な駐車台数としますが、災害時には災害支援用の敷地等にも利用することを考え、おもいやり駐車場として **3 台** と EV 用駐車場 **2 台** は 50 台とは別に整備することとします。

② 議員用駐車場について

現状、議会会期中や各委員会の開催日は満車となり、駐車できないこともあることから、会期中等に議員が優先的に停められる駐車場として、議員定数の **14 台** を整備します。なお、会期中等以外是一般駐車場として誰もが利用可能な駐車場とします。

③ 公用車用駐車場について

業務の効率化や緊急時に迅速に対応できる体制を整えるために、新庁舎と同一敷地内に駐車場を整備します。後述する一部の緊急車両やバス（※車庫内の駐車）を含めた **37 台** を駐車することとします。

④ 車庫について

豪雪地帯である土地柄を考慮し、緊急車両は車庫内に駐車することとします。また、経年劣化を軽減させる目的でバスについても車庫内駐車とします。台数は今後検討が必要ですが、本計画中は緊急車両 **10台** とバス **3台** を駐車することとします。

⑤ 駐輪場について

駐輪場台数についても①来庁者用駐車場台数を算出した「最大滞留量の近似的計算法」による算出を行います。

I 利用総数

来庁者台数(台/日) = 人口(a) × 人口に対する来庁者の割合(b) × 交通手段の割合(c)

		人口 (a)	来庁割合 (b)	交通手段割合 (c)	来庁台数 (d)
自転車	窓口	13,860 人	0.9%	6.4%	8 台
	窓口以外		0.6%		6 台
バイク	窓口		0.9%	0.8%	1 台
	窓口以外		0.6%		1 台

※ (c)：アンケート報告書（平成 29 年 8 月）

II 必要駐輪台数

必要駐輪台数 = 最大滞留量(台/日) = 1 日の来庁台数 × 集中率(α)
 \times 平均滞留時間(β)/60

(α)：集中率－30%（一般事務所、美術館タイプ）

(β)：平均滞留時間－窓口（25 分）、窓口以外（60 分）

		来庁台数 (d)	集中率 (α)	平均滞留時間 (β)	駐車台数
自転車	窓口	8 台	30%	25 分	1 台
	窓口以外	6 台		60 分	2 台
バイク	窓口	1 台		25 分	1 台
	窓口以外	1 台		60 分	1 台
合計		16 台		—	5 台

III 職員用駐輪台数

現在の職員の自転車での通勤者数は、28 人です。

以上のことから新庁舎必要駐輪台数を以下の表に示します。

利用者	駐輪台数	備 考
来庁者	5 台	自転車： 3 台 バイク：2 台
職員	28 台	自転車：26 台 バイク：2 台
合計	33 台	

⑥ 倉庫について

基本的には設備や器具等は庁舎内に収納することを前提に検討しますが、業務上外にある方が効率的な場合や、スペースの関係上収まりきらない設備等を考慮し、最低限の倉庫を敷地内に設けます。規模については今後基本設計において検討することとします。

(4) まとめ

①新庁舎の建設規模

項 目	内 訳	必要面積
事務室	一般事務及び応接室等	おおむね 1,000 m ²
倉庫・会議室等	倉庫、会議室、宿直室、湯沸室、トイレ等	おおむね 620 m ²
議会・書庫等	議場、議員控室、書庫等	おおむね 1,200 m ²
設備関係	機械室、電気室、自家発電室等	おおむね 520 m ²
交通部分	玄関、広間、廊下、階段等	おおむね 1,160 m ²

②駐車場・駐輪場の規模

項 目	内 訳	必要台数
自動車駐車場 (車庫・駐車場を含む)	来庁者用（議員含む）： 64 台 思いやり駐車スペース： 3 台 EV 対応駐車スペース： 2 台 車庫内公用車： 13 台 公用車用駐車スペース： 24 台 職員用駐車スペース： 102 台	208 台

自転車用駐車スペース		29 台
バイク用駐車スペース		4 台

上記必要台数を満たしつつ、緊急災害時にも対応可能な規模とします。

③敷地の規模

項 目	概算面積	備 考
庁舎	約 1,500 m ² (約 2,300 m ²)※1	延床面積 4,500 m ² を想定として建築面積を計算
駐車場・駐車場車路	約 4,750 m ²	1 台あたり 25.0 m ² ×190 台 ※2 (職員用駐車場を含む)
おもいやり駐車場	約 90 m ²	1 台あたり 30.0 m ² ×3 台 ※2
EV 対応駐車場	約 60 m ²	1 台あたり 30.0 m ² ×2 台 ※2
車庫棟	約 520 m ²	延床面積 500 m ² を想定として建築面積を計算、バス 3 台・公用車 10 台計画
倉庫	約 300 m ²	
駐輪場(バイク)	約 10 m ²	1 台あたり 2.5 m ² ×4 台
駐輪場(自転車)	約 30 m ²	1 台あたり 1.2 m ² ×29 台
構内道路（バス停含む）、歩行者用通路、車寄せ、キュービクル、照明灯・屋外サイン等の設置面積	約 4,270 m ²	上記用途別駐車場面積の 90%程度として計算
緊急用スペース、堆雪スペース、調整池等	約 1,960 m ²	敷地の 14%程度として計算 ※3
緑地	約 400 m ²	敷地の 3%程度として計算 ※4
合 計	約 13,890 m ² (約 14,690 m ²)※1	

※1 2階建ての場合

※2 国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準の自動車置場 25 m²/台（車いす利用者は 30 m²/台）より算定

※3 近隣市町村の庁舎の敷地例を参考

※4 都市計画法施行令第 25 条による

基本的な方針での算定結果では、新庁舎敷地の規模を約 10,000 m²とし、別敷地に職員駐車場を約 3,000 m²確保する目安でした。

その後、隣接予定団体と敷地の使用範囲と配置計画を検討し、新庁舎敷地として南側の敷地のみを利用する事になりました。

そのため本計画では、職員駐車場を含めた上記の算定結果より、新庁舎敷地の規模は約 14,000 m²を目安とします。

※この項目は、「会津坂下町役場新庁舎建設の基本的な方針」の内容を再掲したものです。

5. 建設地の選定と今後の課題

(1) 建設候補地の比較

①建設候補地の選定

基本理念や基本方針より新庁舎に求められる施設規模等を念頭に置き、町内に存在する約 10,000 m²以上の土地の中から、用地の取得の容易性など事業進捗のリスクを勘案し、現庁舎周辺を含めた以下の4つの建設候補地を選定しました。

- ① 現庁舎周辺
- ② 旧坂下厚生総合病院跡地
- ③ 南幹線県有地
- ④ 旧県立坂下高校敷地

なお、①～③の候補地は新たに建設、④は既存の建物を改修する計画としました。

町内には現在小学校が2校と中学校がありますが、新庁舎建設の期間においては統廃合の計画はなく、継続して校舎を使用することとなりますので、候補地からは除外しました。

4つの建設候補地の位置図



②敷地比較表

※なお、この比較表は令和6年11月に比較検討した際の内容となります。

検討案		候補地①	候補地②
建設候補地		現庁舎周辺案	旧坂下厚生総合病院跡地案
敷地形状			
(1) 安全性・利用可能性			
面積	使用面積	6,950㎡	10,750㎡（＋北側駐車場2,400㎡）
	周辺面積	0㎡	10,250㎡
	面積合計	6,950㎡	21,000㎡（＋北側駐車場2,400㎡）
土地区分	都市計画区分	都市計画区域内	
	用途地域	商業地域	第一種住居地域 ※第二種住居に変更予定
	建ぺい率	80%	60%
	容積率	400%	200%
	日影規制	あり（敷地北側が第一種住居地域）	
	下水区域	対象区域	
	都市マス区域	拠点区域（中心拠点）	拠点区域以外
	農振区分	指定なし	
区 災 分 害	埋蔵文化財	指定なし	
	浸水区域	水害危険区域（浸水深0.5m～3m）	水害危険区域（浸水深0m～0.5m）
	土砂災害区域	指定なし	
	急傾斜地区域	指定なし	
	土壌汚染	指定なし	
地盤強度		扇状地（液状化の可能性大）	
(2) 利便性			
性セ スア ク	国道4 9号線	近い	やや遠い
	坂下南幹線	やや奥まる	接道
	駅道のり	490m	960m
	バス停道のり	10m	140m
害性 対連 策災 災抵	周辺行政施設等	中央公民館・健康管理センター・商工会	ばんげ保育所
	周辺施設	銀行各支店・商店街	諏訪神社・住宅街・総合病院
	警察署道のり	410m	780m
	消防署道のり	660m	930m
(3) 土地準備・整備規模			
取 土 得 地	現所有者	町有地＋民有地	民有地
	補助金等	なし	
	土地取得コスト	あり	
土 地 ・ 道 路 整 備	敷地形態	平地/長方形（中央部に町道あり）	平地/台形
	現況	既存建物（庁舎等）多々あり	更地
	土地造成	要整備・要解体	要整備
	アクセス道路	南・西・北側	東・西・南・北側
	アクセス道路 幅員（最大）	約1 2 m（南側）	約2 0 m（南側）
	アクセス道路 歩道	あり	
	建物道路間高低差	なし	
	通学路影響	なし	
	道路造成	なし	
(4) 概算事業費（事業種別分類）			
用 地 費	・用地取得費	6,600万円	2億6,000万円
	・家屋移転補償	1億4,000万円	－
	小計	2億600万円	2億6,000万円
建 設 費	・庁舎建設費（車庫倉庫含む）	29億9,700万円	30億1,800万円
	・解体/移転/設計費等（※1）	4億9,100万円	5億200万円
	小計	34億8,800万円	35億2,000万円
	消費税（10％）	3億4,880万円	3億5,200万円
用地建設費 合計		38億3,680万円	38億7,200万円
補助金等		（有利な地方債等の活用を検討していく）	
事業費 合計		40億4,280万円	41億3,200万円

検討案		候補地③	候補地④
建設候補地		南幹線県有地案	旧県立坂下高校改修案
敷地形状			
(1) 安全性・利用可能性			
面積	使用面積	10,100㎡	約14,300㎡
	周辺面積	11,900㎡	約20,000㎡
	面積合計	22,000㎡	約34,300㎡
土地区分	都市計画区分	都市計画区域内	
	用途地域	第二種住居地域	無指定
	建ぺい率	60%	
	容積率	200%	
	日影規制	あり	
	下水区域	対象区域	未整備区域
	都市マス区域	拠点区域以外	
	農振区分	指定なし	
区 災 分 害	埋蔵文化財	指定なし	敷地外北側に該当箇所あり
	浸水区域	水害危険区域（浸水深0.5m～3m）	指定なし
	土砂災害区域	指定なし	指定なし
	急傾斜地区域	指定なし	指定なし
	土壌汚染	指定なし	指定なし
	地盤強度	扇状地（液状化の可能性大）	
(2) 利便性			
セ ア ス ク	国道49号線	やや遠い	遠い
	坂下南幹線	やや奥まる	奥まる
	駅道のり	530m	540m
	バス停道のり	160m	570m
雷 性 連 携 性 対 策 災 災	周辺行政施設等	会津坂下駅	会津坂下駅
	周辺施設	新興商店	会津農林高校
	警察署道のり	1400m	990m
	消防署道のり	1600m	1200m
(3) 土地準備・整備規模			
取 土 得 地	現所有者	県有地	
	補助金等	なし	主体的なまちづくりに活用する場合は 土地・建物無償譲渡
	土地取得コスト	あり（将来取得予定）	なし
土 地 ・ 道 路 整 備	敷地形態	道路との高低差あり/長方形	平地/矩形
	現況	敷地全体が盛土の状態 敷地中央に水路あり	既存建物あり
	土地造成	要整備	
	アクセス道路	東・南側	西側（踏切、道路拡幅要）
	アクセス道路 幅員（最大）	約9m（東側、南側）	約6m（西側）
	アクセス道路 歩道	なし	
	建物道路間高低差	周囲道路との高低差 約1m～3m	なし
	通学路影響	なし	あり
	道路造成	要整備	
(4) 概算事業費（事業種別分類）			
用地費	・用地取得費	2億300万円	—
	・家屋移転補償	—	—
	小計	2億300万円	—
建設費	・庁舎建設費（車庫倉庫含む）	29億9,500万円	22億9,400万円
	・解体/移転/設計費等（※1）	4億9,800万円	4億8,100万円
	小計	34億9,300万円	27億7,500万円
	消費税（10%）	3億4,930万円	2億7,750万円
用地建設費 合計		38億4,230万円	30億5,250万円
補助金等		（有利な地方債等の活用を検討していく） 県補助金利用可能（限度額3億円）	
事業費 合計		40億4,530万円	27億5,250万円

（※1） 浸水対策嵩上げ費・道路拡幅造成費用は含まない

③建設候補地の比較評価

基本理念・基本方針に則り、評価項目を設定しました。項目の概要については、各上位計画や町民懇談会、町民アンケート等のご意見を参考に選定しています。

大項目	中項目	小項目	項目の概要	候補地①	候補地②	候補地③	候補地④
				現庁舎 周辺	坂下厚生 病院跡地	南幹線 県有地	県立坂下 高校
安全性	防災拠点性	災害時の敷地の安全性	・洪水浸水の潜在的危険性、火災延焼、地盤液状化等 ※1	△	◎	○	◎
	機能維持性	オープンスペースの確保	・防火水槽の設置スペース、住民等の一時的避難スペース、救護活動等のスペースの確保 ※2	△	◎	◎	◎
		災害時のアクセス性	・主要道路（緊急輸送道路）との近接性、アクセス道路の本数 ※3	△	◎	○	×
		消防等関連施設との近接性	・消防署からの距離 ※4	◎	○	△	×
	防犯性	警察等関連施設との近接性	・警察署からの距離 ※4	◎	○	△	×
利便性及び機能性	利便性	平時におけるアクセス性	・主要道路（自動車、バイク等でのアクセス性）、公共交通拠点（駅、バス停、タクシープール（営業所））との近接性	○	◎	○	×
		駐車場、駐輪場の確保	・十分な駐車場、駐輪場が確保できる敷地の大きさ ※5	△	◎	◎	◎
	地域生活	地域施設との連携	・他の公共施設との近接性	◎	○	○	△
			・敷地周辺の事業所（金融機関・事務所）の集積度	◎	○	○	×
			・敷地周辺の教育（子育て支援）施設との近接度	◎	○	△	×
			・敷地周辺の医療施設との近接度	◎	◎	○	×
	ユニバーサルデザイン	交通弱者への配慮	・公共交通拠点⇄敷地間の歩道の有無	◎	◎	○	×
発展性	まちづくり	上位計画との整合性	・第六次会津坂下町振興計画後期基本計画、会津坂下町都市計画マスタープラン、都市計画区域・用途区域	◎	○	△	×
		発展の可能性	・現在の商店街の活性化	○	△	△	×
			・協働のまちづくり	◎	○	○	×
			・周辺市町村との連携しやすい立地の優位性	○	◎	○	×

大項目	中項目	小項目	項目の概要	候補地①	候補地②	候補地③	候補地④
				現庁舎 周辺	坂下厚生 病院跡地	南幹線 県有地	県立坂下 高校
経済性及び事業性	コスト	土地に関するコスト	・取得、調査、造成にかかる費用 ※6	○	△	○	◎
		建物に関するコスト	・構造、規模、仮設工事にかかる費用（建物建設の容易性）※7	△	○	○	◎
		その他関連コスト	・既存建物の解体及び撤去、移転、周辺インフラ（道路、上下水道、通信）、仮庁舎の建設・洪水対策工事費 ※8	△	◎	△	×
			・完成までの期間 ※9	○	◎	△	×
	工事の確実性	事業期間におけるリスクの有無	・用地取得、建物建設に関するリスク ※10	△	◎	○	◎
			・着工遅延により予想される建設物価上昇に関するリスク ※11	○	◎	△	○
	更新性・拡張性	建物及び設備等の更新・拡張の容易さ	・メンテナンスや改築時の作業スペース、庁舎の増床等のスペース確保 ※12	△	◎	◎	△

※ 1 坂下地区災害リスク情報（洪水浸水想定区域：10年～100年に1回程度の降雨規模）、国土地理院・数値地図参照

※ 2 緊急用スペースの確保 敷地面積の20%以上：◎ 15%以上：○ 10%程度：△ 10%以下：×

※ 3 主要幹線道路接続 接続有右折レーン有：◎ 接続有：○ 非主要幹線2車線：△ その他：×

※ 4 半径300m以内：◎ 600m以内：○ 1km以上：△ 1km以上（障害有）：×

※ 5 目標駐車台数（計107台）達成率 100%以上：◎ 100%前後：○ 85%前後：△ 70%以下：×

※ 6 工費概算 1.5億円以下：◎ 2億円前後：○ 2.5億円前後：△ 3億円以上：×

※ 7 工費概算 20億円以下：◎ 20～25億円：○ 25～30億円：△ 30億円以上：×

※ 8 工費概算 2億円以下：◎ 3億円以下：○ 4億円以下：△ 4億円以上：×

※ 9 敷地整地～建物本体工事～外構～竣工までの期間 20ヶ月以内：◎ 24ヶ月以内：○ 28ヶ月以内：△ それ以上：×

※ 10 用地取得、建物建設リスク 問題なし：◎ 障害は少ない：○ 不確定要素有り：△ 難航が予想される：×

※ 11 建設物価上昇リスク＝工事完成までの期間の長さに依存（※9に同じ）

※ 12 敷地余裕スペースに比例（※2に同じ）ただし、候補地④は既存校舎改修であるため更新性、拡張性は疑問△

<項目ごとの考察>

① 安全性

浸水や火災のリスクなどの「災害時の敷地の安全性」や、「災害時のアクセス性」などは、幅員20mの南幹線に接していることなどの理由で、候補地②の評価が高く、候補地①は低い評価となっています。

「消防や警察施設との近接性」は、候補地①の評価が高くなっています。

② 利便性及び機能性

「平時のアクセス性」や「駐車場の確保」などの利便性は、南幹線に接していることや、敷地の広さなどの理由で、候補地②と候補地③の評価が高くなっています。

「地域施設との連携」は、現庁舎周辺に公共施設や金融機関などが立地しているため、候補地①の評価が高くなっています。

「交通弱者への配慮」は、公共交通拠点から敷地までの歩道の有無から、候補地①と候補地②の評価が高くなっています。

③ 発展性

「上位計画との整合性」は、現在の計画等が現庁舎位置を基準とした内容であるため、候補地①の評価が高くなっています。

「発展の可能性」は、協働のまちづくりで、候補地①の評価が高く、周辺市町村との連携では、候補地②の評価が高くなっています。また、候補地②は、現在の商店街の活性化の評価が低くなっています。

④ 経済性及び事業性

コスト面では「土地のコスト」は、用地取得費が嵩む候補地②の評価が低くなっています。

「建物のコスト」は、周辺建物に配慮が必要な候補地①の評価が低くなっています。

「周辺整備等」「完成までの期間」は、用地取得期間が短く、敷地の広さから施工しやすい候補地②の評価が高くなっています。候補地③と候補地④は周辺道路整備等に期間を要するため評価が低く、早期建設は困難な状況です。

「事業期間におけるリスク」は、用地取得や建物建設のリスクで、住宅密集地で民有地取得が必要な候補地①の評価が低くなっています。

「建物の更新・拡張の容易さ」は、敷地の広さから候補地②と候補地③の評価が高くなっています。

<総合的考察>

4つの候補地を比較した結果、候補地③、④は比較的に低い評価となっており、特に周辺道路整備等に期間を要するため、新庁舎の早期建設を望む多くの町民の期待に応えることはできません。

候補地①、②は比較的评价が高くなっており、それぞれに強み、弱みが存在します。

(2) 建設地の選定

町民の皆様からの意見を基に定めた基本理念と基本方針に掲げたように、新庁舎の建設場所として特に重要なことは、防災拠点となること、町民の利便性が高いこと、新庁舎を早期に建設することの3つと考えます。

このことから、

**新庁舎の建設場所は、
「旧坂下厚生総合病院跡地」とします。**



南側から見た敷地の写真

地理院地図



敷地の位置図

その理由としては、第1に、町民の生命・財産を守るための防災拠点を築くためです。

大規模災害の発生時に、効果的な対応を行うためには、関係機関と連携し、適切な判断、指示を行う災害対策本部を設置する庁舎の役割が重要です。

この点において、旧坂下厚生総合病院跡地は、町内で最も広い20mの幅員を持つ南幹線に面しており、関係機関の参集、緊急車両の出入りに適しています。また、広い敷地を、いざというときには一時避難場所として活用できます。

第2に、来庁しやすい駐車場とアクセス機能をもった新庁舎を建設し、町民の利便性を向上するためです。

旧坂下厚生総合病院跡地は、広い敷地を有しており、そのうち約14,000㎡を庁舎敷地として利用することで、広々とした駐車スペースが確保され、町民が来庁しやすくなります。また、南幹線に面しているため、アクセス性が良く、多くの町民の利便性が向上します。

また、広い敷地を活用することで、行政機能の集約化も容易に可能となり、ワンストップサービスなどの、効率的な行政運営が実現でき、町民の利便性が向上します。

第3に、新庁舎の早期建設を望む町民からの要望に応えるためです。

旧坂下厚生総合病院跡地は、すぐに用地が取得できるため、建設の早期着工が可能です。また、周囲が道路であり、敷地にも余裕があるため、隣接の建物等への配慮による工期の延伸や、事業費の上昇リスクが抑えられます。

また、中長期的な視点からは、南幹線沿線は、坂下厚生総合病院やメガステージが立地し、町民が日常的に必要な医療・経済が集積されたエリアとなりつつあり、これらの優位性や幹線道路が隣接する立地を最大限に活かした場所に新庁舎を建設することで、民間との連携により周辺地域との一体的な利活用が図られ、会津西部地域の医療・経済・生活機能の中心として、会津坂下町が更に発展することができると考えます。

旧坂下厚生総合病院跡地に新庁舎を建設する際には、用地取得のコスト増と、隣接地の利活用が課題となりますが、用地を取得してでも、この場所に新庁舎を建設することが、前述した3つの理由により、町民の期待に応えることになると考えます。

（３）建設地の今後の課題

隣接地の利活用については、隣接地を取得する可能性のある団体や法人等と交渉し、敷地の共同利用方法を協議するなど、有効的な利活用ができるよう取り組みます。

設計・施工に関しては、地盤調査を確実にを行い分析の上、安心安全な建築物となるように設計を行う必要があります。また、隣接団体との工事調整が必要となります。

6. 基本性能と導入機能

基本方針①：町民の安全を守る防災拠点としての庁舎

(1) 防災拠点機能（構造計画含む）

- ①「官庁施設の総合耐震計画基準（国土交通省）」に規定される耐震安全性「Ⅰ類」（建物に作用する地震力を一般的な建物の設計に比べて1.5倍以上）を有する耐震を目標とします。
- ②災害活動や業務継続に必要な重要機能、重要設備・機器などは最大浸水深を想定した非浸水フロアに配置することなどを検討します。
- ③災害対策本部などの災害時に重要な拠点となる部屋は、非浸水フロアに配置し、町長室と近接した位置とします。
- ④非常用発電や貯水槽を整備するなど、ライフラインのバックアップ機能を確保します。
- ⑤大規模災害時においても防災拠点として機能を維持できるよう、電気・ガス・上下水道などのライフライン設備や電話・インターネット回線等の通信設備の多重化を検討します。
- ⑥災害時には断水や給排水設備の損傷等によりトイレが使用できなくなる可能性があるため、外部排水経路にマンホールトイレ等の整備を検討します。
- ⑦災害時の備えとして、最低3日間の災害備蓄品を備えられる設備や一時避難所となる設備を検討します。また、災害対応の大型車乗り入れや炊出しスペースとして活用できる除排雪に考慮した平面的な広い敷地の整備を検討します。

(2) 駐車場・駐輪場等

- ①新庁舎に必要な来庁者用駐車場、公用車駐車場、職員用駐車場や駐輪場を整備します。ユニバーサルデザインに配慮し、来庁者が安全・安心、かつスムーズに移動できる動線とします。
- ②外構は支援車両の駐車場や支援物資の荷捌きスペースの他、災害発生時を考慮した計画とします。防災拠点として、災害対策活動に必要な防災機材・消防資材、一程度の物資の備蓄、衣料品などを備蓄するためのスペースを確保します。

基本方針②：来庁者に優しい便利でわかりやすい庁舎

(1) 窓口、住民サービス機能

<窓口機能>

- ①住民利用の多い部署は1階にまとめ、ワンフロアで手続きが完了するようにします。また隣り合う部署は関連性の高い部署を配置します。
- ②来庁者用出入口正面の窓口に総合窓口を設置し、案内のほかに住民票や印鑑証明などの戸籍関係証明と税関係の証明書の発行業務を行います。

- ③ペーパーレスを推進し、マイナンバーカードを利用した書かない窓口や行かない窓口の導入を目指します。
- ④ 入口玄関にデジタルサイネージによる庁内案内板を設置します。表示は課・係名のみとします。窓口については、係名とあわせて簡単な業務内容も表示するなど分かりやすい案内表示とします。
- ⑤ 一つ一つの窓口を広くし、間仕切りを設けます。
- ⑥ 待合椅子は窓口と離して配置します。
- ⑦ 待合スペースの通路は1.8m以上とし、待合椅子の配置を工夫することで、誰もが快適なスペースをつくれます。
- ⑧ 子ども連れ来庁者が多い窓口付近に、短編アニメなどの放映（デジタルサイネージなどを活用）や子ども向け絵本の配置をします。
- ⑨ 休日受付（宿直室）は窓口形式として、一部の手続きを24時間受付可能とします。

<相談機能>

- ①相談室は全て個室とし、1課あたり1部屋を目安として整備します。
- ②相談室の場所は1ヵ所に固めるのではなく、窓口の両サイドに設けます。

<トイレ機能>

- ①待合スペースに隣接した場所に来庁者用トイレを設置します。
- ②休日のイベント等の際に、町民が使用できるトイレを1ヵ所設置します。
- ③各階に1つは多目的トイレを設置します。来庁者数の多い1階には2ヵ所に多目的トイレを設置します。
- ④多目的トイレはユニバーサルデザインを採用し、おむつ替え台やオストメイトを設置します。

(2) ユニバーサルデザインの採用

①バリアフリー化

受付窓口周りには適切なスペースを確保し、来庁者がスムーズに移動しやすい計画とします。通路は敷地及び建物内のいずれも床に段差がなく滑りにくい仕上げとし、車椅子やベビーカーでも移動しやすい計画とします。

②わかりやすい庁内の案内表示

案内サインのデザイン全体的に統一感を持たせ、来庁者が目的の場所にスムーズにアクセスできる計画とします。課等名や業務名に加えて、手続き内容を表示するサイネージなどの視覚的情報や、視覚に障がいのある人に情報を伝えることのできる触知案内板、音声案内等の機能を整備します。

基本方針③：効率的で利用しやすい行政機能を備える庁舎

(1) 防犯・セキュリティ機能

①見通しのよい空間づくり

執務室は見通しのよいオープンプラザとし、来庁者に目的の行き先が分かりやすい構成とします。共用部においても、見通しのよさによる聴衆環視によって防犯性を高めます。

②段階的なセキュリティ設定

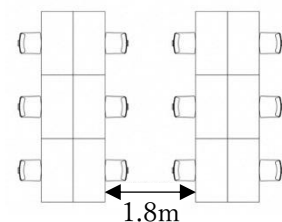
来庁者が主に利用するゾーン、職員や関係者が主に利用する執務ゾーン、職員のみが利用できる機密ゾーンを段階的に区分し、セキュリティに配慮したゾーニング・動線計画とします。

窓口のカウンターや記載台には、仕切りパネルを設けた配置とします。

職員席は、窓口から一定程度離れた配置にするなど業務上の個人情報やプライバシーの保護に配慮した計画とします。

(2) 執務機能および執務環境

- ① 窓口カウンター前には誰でも利用可能な打合せスペースを設けます。
- ② 執務室内の他にバックヤードにも複数打合せスペースを設けます。
- ③ 執務スペースに作業スペースを設けます。
- ④ デスクの配置、構成を均一に設定するユニバーサルレイアウトを採用します。その際、課長席は島型、職員の席は班や係の座席範囲が決まっている「グループアドレス制」かつ班長、係長の座席は課長席側に近づけて配置するなど、固定席寄りの運用とします。
- ⑤ 執務スペース内の壁には極力収納棚を設けるほか、簡易な作業を行う作業台の下は棚にするなど、収納をより多く確保します。
- ⑥ 文書管理は現在の部署管理から、年度管理に切り替え、管理処分の指導を文書管理担当課で徹底します
- ⑦ デスクの間隔は1.8m以上空けることとします。



- ⑧ 庁内は町民向けのWi-Fiを設置し、執務室や会議室は無線LANを採用します。その際、電源のためフロアはOAフロアとし、通路上の配線は極力行わないようにします。

(3) 福利厚生

- ① バックヤードの打ち合わせスペースの他に、会議室や多目的に使える空間に職員が昼食を取れる部屋を整備します。座席は机と椅子の組み合わせの他にカウンター席を用意します。
- ② 昼食スペースの他、バックヤードにも給湯室を設けます。
- ③ 男女別に電子錠付きの更衣室を整備します。

- ④更衣室内には洗面台付きのパウダールームを設けます。
- ⑤現在のような正面玄関の風除室ではなく、庁舎の中の余剰スペースに自動販売機コーナーを設置します。

基本方針④：経済性に優れた庁舎

(1) コストの低減（長寿命化）

- ①窓口機能、執務機能、住民交流スペース、倉庫などの動線を効率化し、共用部の面積を削減し、庁舎の規模を小さく抑えるスリムな施設づくりを目指します。
- ②長寿命の新庁舎とするため、経済的な材料、施設設計や維持管理の選定をし、ライフサイクルコストを抑えます。配線や配管のダクトスペースは、点検や保守などを容易に行えるよう配慮し、汚れにくく掃除のしやすい仕様にすることでメンテナンスや改修が容易になるよう設計します。また、計画的に保全や改修等を行う「予防保全型」の維持管理を推進します。
- ③ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物 ZEB Ready などの取り組みを検討します。
- ④空調計画の省エネ対策として、少人数での残業や休日勤務の場合は会議室や打合せスペース等小規模空間で執務を行う空調室の設置を検討します。また、個人が利用するタスク域に特化して快適な温度や湿度を調整するパーソナル空調を検討します。職員の健康保持と快適な執務空間の快適性が向上するだけでなく、不要な部分の冷暖房を減らすことで省エネにもつながります。

(2) 負荷の軽減

- ①断熱・日射遮蔽性に優れた建材や構法、建具、庇等の採用検討により、構造躯体や開口部を通した熱負荷の軽減を図ります。
- ②LED 照明の採用により、照明にかかるエネルギー消費の抑制、空調運転と自然換気をバランスよく制御し、空調にかかるエネルギー消費の抑制に取り組みます。
- ③低炭素のまちづくりを推進し、省エネルギー対策の徹底や省資源に配慮した製品や設備を活用するなど環境負荷を低減した庁舎を目指します。

基本方針⑤：町民が集い賑わいが生まれる庁舎

(1) コミュニティ施設機能

町民が自由に打合せや待合の時間を過ごすことのできる交流スペース・展示スペースを整備します。災害発生時には自主避難所スペースとして活用できるように可変性を持ち多目的な空間を整備します。来庁者が快適に利用できるよう、色彩や照明の工夫、快適な音環境、均一な温度分布や日射など寒暖への配慮など、快適な空間形成に取り組めます。

(2) 議会機能・会議機能

- ① 大会議室は現状の倍ほどの広さとします。また、会議室をパーティションで仕切ることによって中会議室や小会議室としても使用できるものとします。
- ② 会議室や議場をまとめた会議室棟を検討します。
- ③ 議場の座席などを移動式とし、定例会や臨時会以外の期間は、議会以外の使用目的でも利用できるようにします。

(3) 景観・周辺環境への調和

- ① 新庁舎は、町のシンボルである「菊」「桜」「うぐいす」のほか、町の四季折々の然眺望や旧石器時代の遺跡など早くから人々の生活の地となっていた町の歴史と調和したデザインとします。
- ② 周辺の街並みや自然環境との調和、魅力や地域資源をさらに生かすこと等を踏まえたデザインとすることで、町民に親しまれる施設とします。



会津坂下町の花：菊



会津坂下町の木：桜



会津坂下町の鳥：うぐいす



(4) まちづくり・地域づくり

- ① 協働のまちづくりの拠点として、情報発信・提供機能や町民交流スペースを設け、閉庁後も町民に開放します。
- ② 町政への町民参画がしやすい議会機能を整備し、使いやすい議場やスムーズな議会運営が行えるように動線を考慮した整備とします。

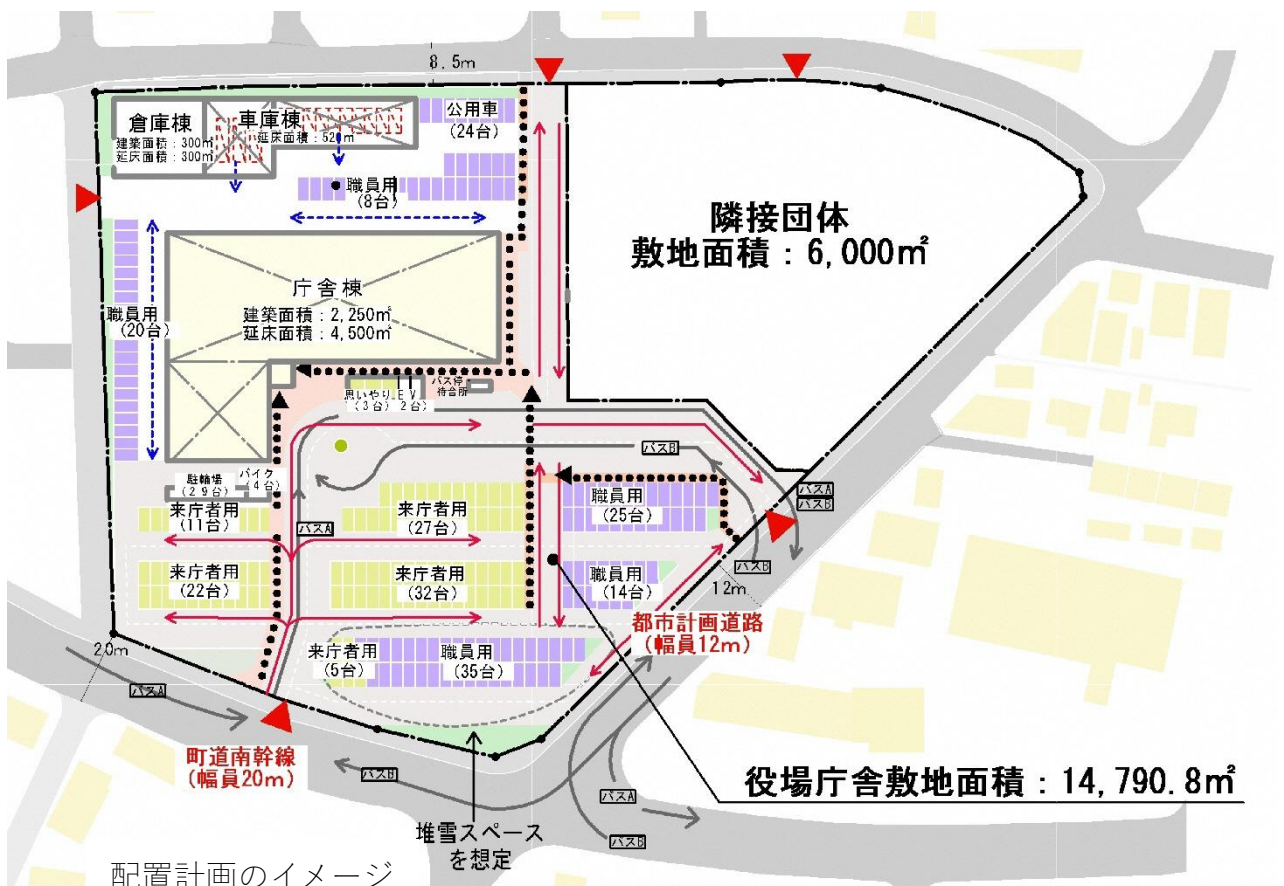
7. 新庁舎の建築計画

(1) 敷地条件

所在地	福島県河沼郡会津坂下町字逆水 45,46,47 の一部,48 の一部, 50 の一部	
用途地域	第一種住居地域 ※第二種住居地域に変更予定	
建ぺい率	60%	
容積率	200%	
前面道路	南側：町道坂下南幹線 東側：町道勝大線 北側：町道中岩田2号線 町道惣六線 西側：町道逆水線 町道逆水南線	幅員 19.0m 幅員 8.5m～15.0m 幅員 9.0m 幅員 12.0m 幅員 6.0m 幅員 6.0m
防火指定	指定なし（22条区域）	

(2) 配置計画

新庁舎の基本的な考え方や町民の方々のご意見を整理し、町民や職員の利便性、新庁舎と周辺の公共施設との機能的な連続性、周辺環境との景観形成などに配慮した建物配置の検討を行います。



- ・敷地西側を役場庁舎建設地、東側を隣接団体事務所棟建設地として各施設を配置し、敷地内へは南側・東側・北側の三方からのアプローチが可能です。（西側は主に管理用進入口として利用します。）
- ・また庁舎と隣接団体敷地の相互往来も可能です。
- ・敷地外からの排雪を考慮し、敷地中央に通路を配置、駐車場の南端に堆雪することを想定しています。
- ・役場の駐車場を活用すると、南側に広いスペースを確保することが可能であり、災害対応スペースやイベントスペースとして利用できます。

（３）構造計画

① 構造種別

鉄筋コンクリート造・鉄骨造・木造もしくは各混構造などが想定されますが、町民の安全安心を確保する防災拠点として建物自体に十分な耐震性能を備えた構造とし、災害時には対策本部としての指揮命令が十分機能できる施設とします。またコスト面や環境面など総合的に検討し決定します。

構造	耐久性	耐火性	耐震性	環境	工期	経済性
鉄筋コンクリート造	◎	◎	◎	○	○	△
鉄骨造	◎	○	○	○	◎	○
木 造	○	○	○	◎	◎	◎

凡例：◎特に優れている ○優れている △やや難点がある ×難点がある

② 耐震性能

耐震安全性の目標は、大地震発生後、利用者に対する人命の安全確保、構造体を補修することなく建物の即時利用ができることとし、特に災害対策の指揮および情報伝達、救護、消火活動等の災害応急対策活動に必要な官庁施設として役割が果たせるよう配慮する必要があります。具体的には、「官庁施設の総合耐震計画基準（国土交通省）」に規定される耐震安全性「Ⅰ類」（建物に作用する地震力を一般的な建物の設計に比べて 1.5 倍以上）を有する構造計画を基本とします。

「官庁施設の総合耐震計画基準」では、人命の安全確保や官庁施設の機能確保を目的として、耐震安全性の目標を次表のように定めています。

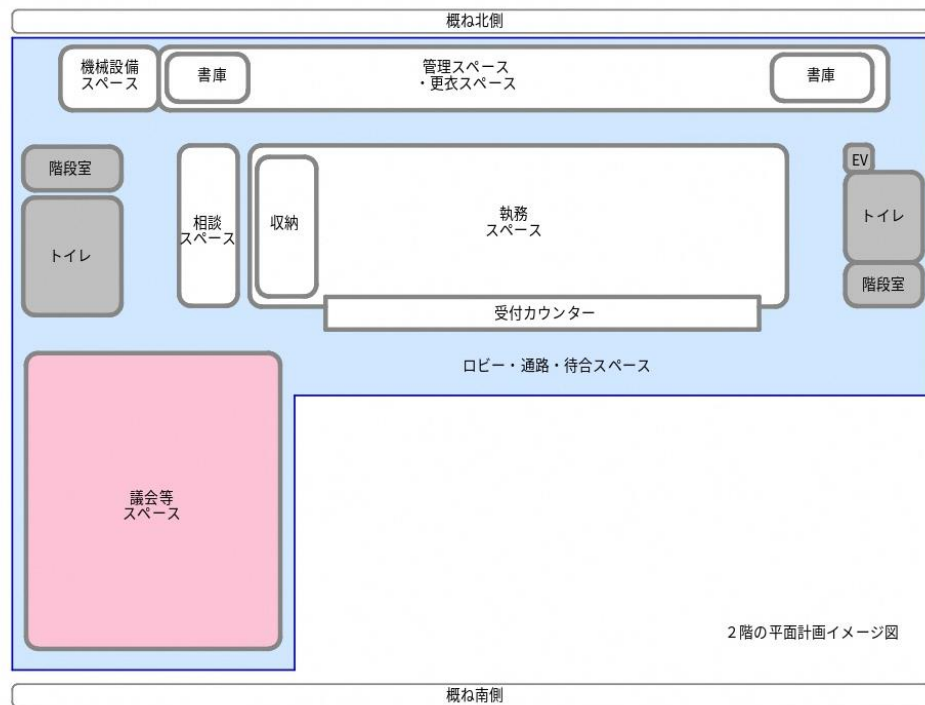
新庁舎は、構造体（柱・梁・床など）は「Ⅰ類」、建築非構造部材（天井材・間切壁・外壁外装材など）は「Ａ類」、建築設備は「甲類」に相当する耐震性能を持たせる方針とし、災害対策活動の拠点施設として備えるべき耐震安全性を目標とします。

〔官庁施設の総合耐震計画基準（一覧）〕

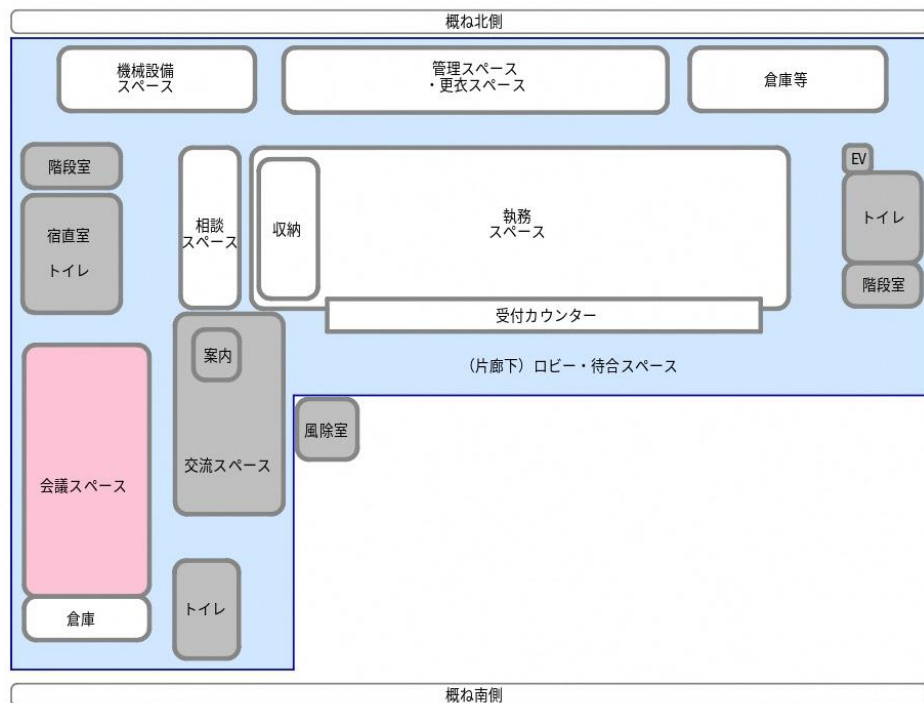
部位	分 類	耐震安全性の目標
構 造 体	I 類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。 【重要度係数：1.5】
	II 類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。 【重要度係数：1.25】
	III 類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。 【重要度係数：1.0】
建築非構造部材	A 類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。

※新庁舎の耐震安全性の目標は、太枠内分類を目指します。

(4) 平面計画



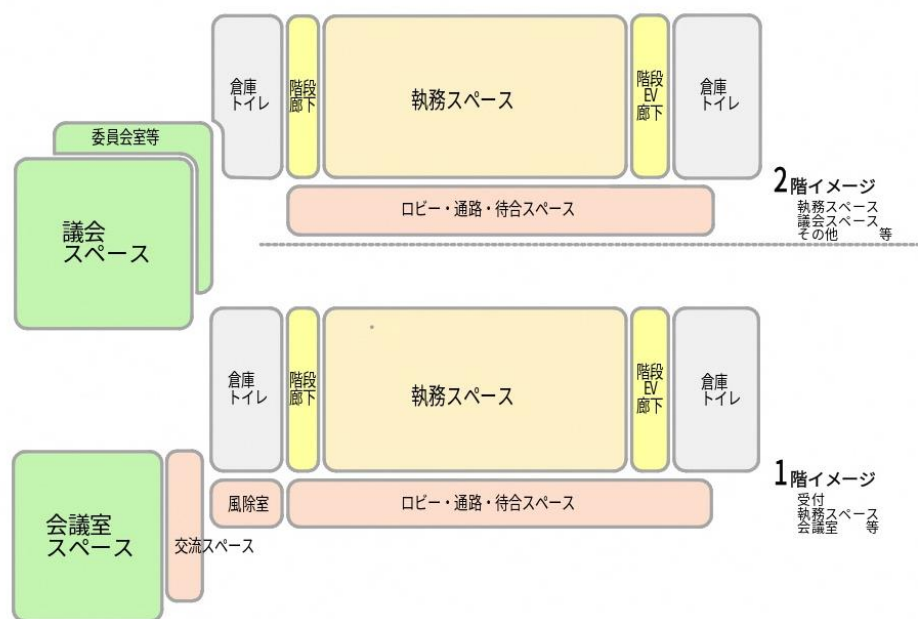
2階平面計画の概要図



1階平面計画の概要図

- ・敷地の有効利用を図るため2階建てのL型庁舎を想定します。両サイドに階段、トイレ等を配置した「サイドコア」型庁舎とします。
- ・南側に来客者専用スペース、庁舎中央にまとまった形で執務スペースを配置し、庁舎内の分かり易さと行政機能の効率化を図ります。
- ・職員専用スペースを北側にまとめて配置することで職員のリフレッシュ空間やバックスペースを効率よく配置することとします。
- ・庁舎西側1階には町民の利用も可能なスペース、会議室を配置。行政庁舎のみではなく、町民の方々の協働スペースとしての機能も果たします。
- ・庁舎西側2階には議場及び議会関連スペースをまとめて配置します。天井の高い議場の機能を果たしながら、かつ町民の方々が傍聴しやすい開かれた議会となるよう工夫します。

(5) 階層計画



(6) 設備計画

< 電気設備 >

- ①行政サービスの中心施設であり、交流拠点でもある役場庁舎として、安全で快適な内部空間、機能的で効率的な執務空間に適した電気設備計画とします。
- ②災害時、非常時における最前線拠点として停電時や電力途絶時においても自家発電設備等により電力を供給できる機能をもつ役場庁舎とします。
- ③高度情報化社会への対応、省資源・省エネルギーの推進を積極的に進める庁舎とします。

<機械設備>

- ①省エネルギーに配慮し、人と環境にやさしく、さらには安全で安定している機械設備計画とします。
- ②自然エネルギー（太陽光、雨水、自然通風）の積極利用による循環型庁舎を目指します。
- ③地域特性を十分に生かした設備計画と将来の空間用途変更が可能なフレキシブル性を持つ設備計画とします。

（７）外構及び景観等

①外構計画

- ・コスト面への配慮として、地下及び立体式の駐車場ではなく、敷地を有効に利用した平面での駐車場配置とします。
- ・駐車スペースの周囲については積極的に緑化し、周囲との調和を図ります。
- ・駐車場には車止め等の工作物の設置は出来るだけ避け、イベント開催時には、駐車場全体を広場としての利用も可能とします。
- ・３方向からのアプローチ、かつ大型車両の運行も考慮し見通しが良く、安全な外構計画を行います。
- ・多雪地域での庁舎であることを考慮し、随所に空地を配置し、堆雪スペースとします。

②景観計画

- ・会津の山並みに調和したコンパクトでシンプルな２階建ての低層庁舎を想定します。
- ・自然に恵まれた環境、自然に溶け込んだ庁舎の色彩計画とします。
- ・メンテナンス性も考慮しつつ敷地内の緑化を行い、周辺環境に潤いを感じさせます。
- ・車庫・倉庫棟を北側に配置し、多くの来庁者が想定される交差点方面からの視線に配慮します。
- ・庁舎は南幹線から見える位置に配置し、シンボル性と安心感を感じさせるイメージとします。

（８）木質化、木造化の検討について

- ・循環型社会の構築や地球温暖化防止に貢献するため、建築費や維持管理費に留意した上で、木造化・木質化の庁舎についても検討します。内装の木質化や木材を用いた備品・什器の整備に取り組み、木材の活用にあたっては、県産木材を優先的に利用します。
- ・本計画においては、鉄筋コンクリート造と木造を組み合わせた混構造も選択肢に含め、必要な耐火性、耐久性を確保しながら、木造化・木質化を検討します。木造

化、木質化の詳細については、設計段階での計画内容に応じて検討を行い、決定します。

※基本的な方針の内容を掲載したもので、
今後検討します。

8. 現庁舎跡地の利活用

(1) 現庁舎跡地の利活用について

現庁舎周辺地域につきましては、庁舎が移転した場合の影響を心配する声をいただいております。その心配を解消することが町の重要な課題であり、新庁舎の建設と同様に、現庁舎周辺地域のまちづくりも確実に推進し、歴史的な文化・街並みを大切に後世に残しながら、そのにぎわいを創出し、均衡ある会津坂下町全体の発展を実現してまいります。

現庁舎周辺地域は、空き店舗を活用した創業の支援などの様々な挑戦的な試みを行い、今後も賑わいを生み出す拠点としてのまちづくりを進めてまいります。

現庁舎跡地の活用につきましては、初市大俵引きなどの祭りイベントの拠点や、食、町巡りを通して町民と町に訪れた方が交流できるスペース、様々な新たな試みが可能なチャレンジショップ、観光物産の拠点にもなる「地域振興施設」を新たに建設し、人が集まり、賑わいを創出するよう、周辺エリアのまちづくりとともに進めてまいります。

「新庁舎の建設」と、現庁舎跡地への「地域振興施設の建設」を進めることは、多くの費用を伴います。そのため、建設費の縮減を図り、有利な地方債を活用するなど、できる限り町負担の縮減策を講じて、将来にわたっての町財政への影響を見極めながら取り組んでまいります。

多くの費用を投じて整備される新庁舎と地域振興施設が、町民サービスの向上に寄与し、会津坂下町が会津西部地域の中心拠点として大きく発展することにつながるよう、覚悟をもってまちづくりに取り組んでまいります。



※基本的な方針の内容を掲載したもので、
今後検討します。

9. 概算事業費の算出と財源計画

(1) 概算事業費

新庁舎の整備にかかる概算事業費（主な経費）は次の通りです。

品質面を維持しつつ、財政面に配慮し事業費をできるだけ抑制するなど、確実かつ効率的な施設整備を進めます。なお、事業費は現時点で把握可能な情報から求めた概算とし、基本設計・実施設計時により詳細に積算します。

新庁舎整備にかかる概算事業費（主な経費）

単位：億円（税込）

項 目		概略事業費	備 考
事業費	全体事業費		
	調査設計費		用地測量、地形測量、地質調査、設計業務委託
	用地買収費		
	庁舎建設費		新庁舎建設費(付属棟含む)、工事監理費、外構工事費等
	移転業務費		
	他関連費用		什器・備品等

(2) 財源等

一般的に庁舎建設には国や県の補助金はなく、町独自の財源である積み立てていた基金や、地方交付税算入がない資金借り入れで実施する必要がある、将来の町民に大きな負担を残さないよう、十分に配慮する必要があります。

本町の新庁舎建設の財源としては、行政センター建設準備基金が、令和6年度末見込で約10億円ありますが、事業費全体には及ばないため、地方債の借り入れが必要になります。

本町の地方債残高は教育施設適正配置事業の起債などにより平成26年度をピークに、その後減少を続けており、この返済にあたる公債費は、令和5年度までは毎年10億円以上を返済しておりました。しかし、令和6年度以降は10億円以内となり、令和9年度には毎年7億円以下に減少する見込みとなっております。

令和 6 年 2 月に改訂した今後 1 0 年間の財政シミュレーションでは、新庁舎建設により地方債残高は増加しますが、約 3 0 年間で償還し、毎年約 2 億円の返済額の増加を見込んでも、毎年の公債費については 1 0 億円以内となるため、継続的な財政運営が可能と見込んでおります。

そのうえで、部分的にでも交付税措置がある地方債や補助金を検討し、財政負担の軽減を図ります。

10. 事業方式と事業スケジュール

(1) 新庁舎建設の事業方式の例

・分離発注方式

事業方式	概要
設計・施工分離発注方式 (従来方式)	<p>町が資金を調達し、設計、施工、維持管理等の業務について、それぞれ発注、計画する方式。</p>

公共建築工事では、従来から最も多く採用されている整備方式です。

この方式は、設計者・監理者・施工者が完全に業務を分担し、それぞれが独立して業者選定される仕組みで、品質管理の視点から最も安定していると考えられます。

・DB方式 (Design-Build)

事業方式	概要
設計・施工一括発注方式 (DB方式)	<p>町が資金を調達し、設計と施工を一体的に発注、契約する方式。</p>

民間工事では、施工会社の設計施工で多く採用されています。

この方式は、設計と施工を同時に検討でき、施工技術の改善や建設コストの削減など、早い段階から施工会社の提案を取り入れ、建設コストや工事工程の合理化が可能です。

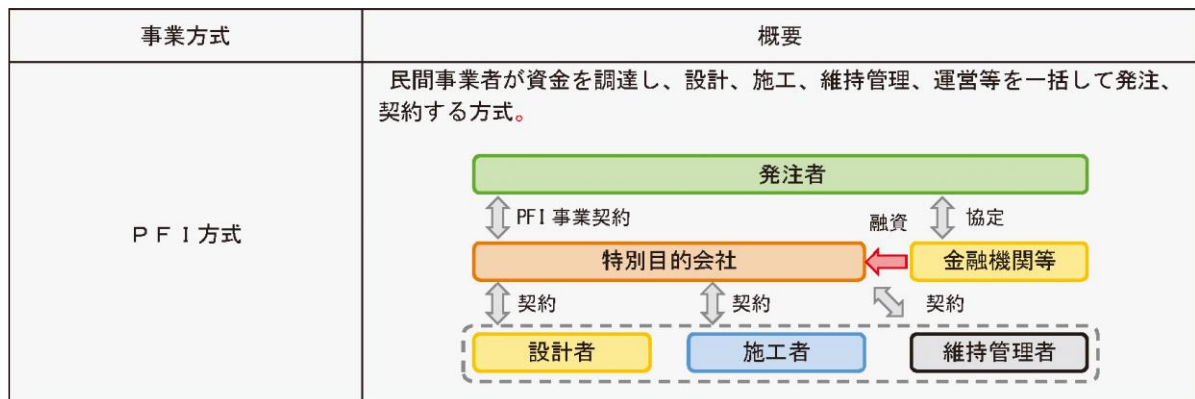
・ECI方式 (Early Contractor Involvement)

事業方式	概要
設計段階から施工者が関与する方式 (ECI方式)	<p>町が資金を調達し、設計段階から施工者が技術協力を行うよう発注、契約する方式。</p>

発注者は技術提案に基づいて選定された優先交渉権者（施工者）と工事契約を前提に技術協力業務の契約を締結します。

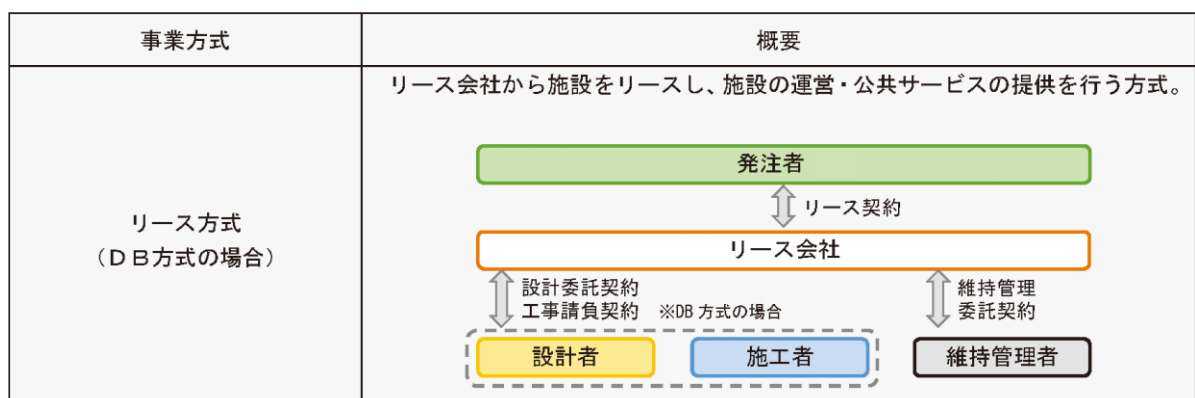
発注者は別に設計業務者を設計者と契約し設計が実施されます。設計の際に最優先交渉権者（施工者）はあくまでも技術協力者の役割で、技術提案を基にプロジェクトに参画し設計が進められます。その後工事契約は実施設計完了後に発注者と価格交渉が合意に至れば締結され、施工される方式です。

・ PFI 方式(Private Finance Initiative)



PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）方式と呼ばれ、町が施設の性能を定め、選定されたPFI事業者が資金を調達し、設計、施工、維持管理・運営を一括受託して事業を行うもので、民間資金、経営能力及び技術能力を活用し、効率的かつ効果的に実施する方式です。

・ リース方式

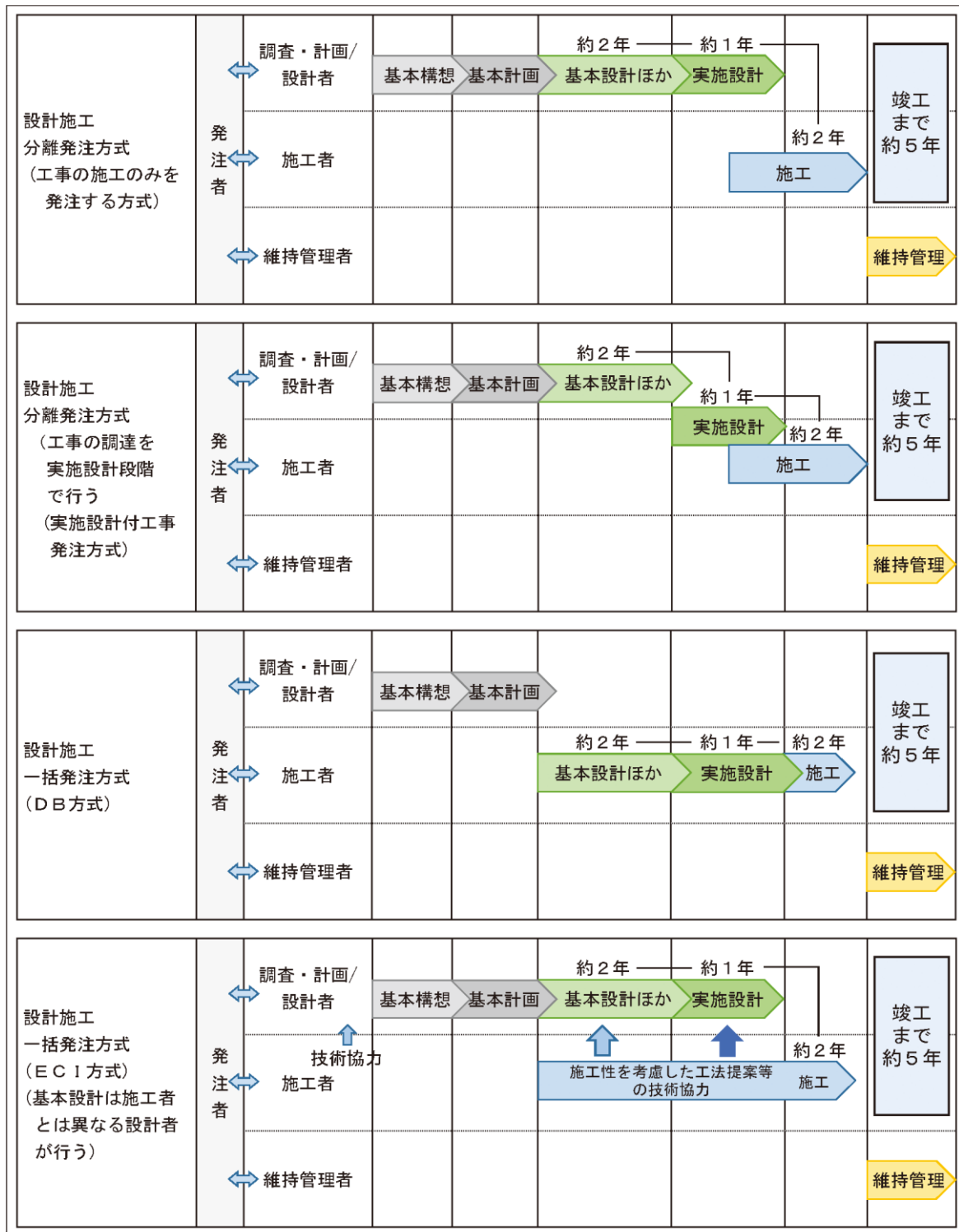


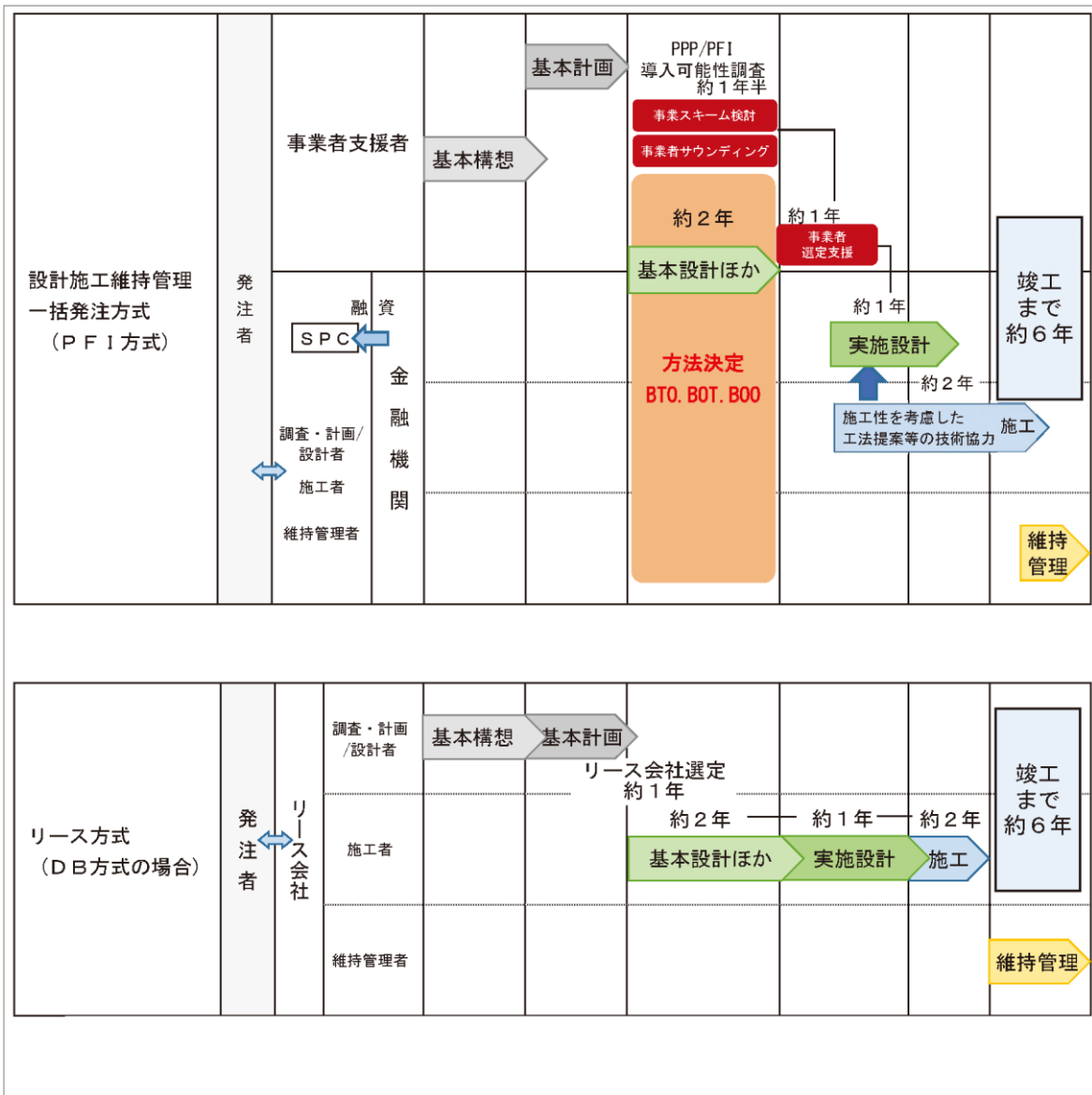
リース会社は、公共サービスを提供する施設の設計・建設を行い、施設を所有したまま維持管理を行います。なお、公共施設の敷地は地方公共団体から定期借地で借り受けることが一般的です。

地方公共団体は、リース会社から施設をリースし、施設の運営・公共サービスの提供を行います。事業期間終了後、リース会社は施設解体撤去又は地方公共団体に譲渡します。リース会社は施設整備費相当分を含むリース料の支払いを受けることで事業費回収を行います。

(2) 庁舎建設の事業方式別事業の流れと役割分担

新庁舎の事業方式別の事業の流れと役割分担は次の通りです。





(3) 庁舎の事業方式別のメリット・デメリット

事業方式ごとのメリット・デメリットは次の通りです。

事業方式	メリット	デメリット
設計施工 分離発注方式	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、施工、維持管理(以下、各段階)の各業者選定に透明性、客観性が確保しやすい。 ・各段階で発注者側(町民を含む)の意向を反映しやすく、相互のチェック機能も働く。 ・各段階での社会的変動要因等に対応しやすい。 ・各段階で競争が働き、コストの低減が保たれる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・各段階でのマネジメントは発注者(町)が行うため、経験値や技術力が必要になる。 ・発注者による計画的な維持管理が重要となる。
設計施工 一括発注方式 (DB方式)	<ul style="list-style-type: none"> ・基本設計段階からの施工者の参画により、施工者の施工技術や品質管理等が設計に反映され、建設コストや維持管理コストの縮減を図れる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・発注段階で設計や施工等に関する要求条件を明確にする必要がある。 ・発注後の要求条件の変更が困難である。 ・発注時の内容に変更が生じた場合、発注者側に負担が発生する可能性がある。 ・地元企業が参入しづらい。 ・発注者による計画的な維持管理が重要となる。
設計施工 一括発注方式 (ECI方式) (基本設計は施行者とは異なる設計者が行う)	<ul style="list-style-type: none"> ・施工者の早期の参画により、施工技術等が実施設計へ反映され、建設コストや維持管理コストの縮減を図れる可能性がある。 ・実施設計から施工まで、一連の事業が、円滑に進捗することが期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・基本設計の趣旨を逸脱し、施工者側の意向に偏った実施設計になりやすく、変更も難しくなる。 ・施工者側は基本設計条件により工事費を積算するため、詳細な実施設計による積算と乖離するリスクを伴う。 ・地元企業が参入しづらい。 ・発注者による計画的な維持管理が重要となる。

(4) 新庁舎の事業方式の選択

事業方式については、前記(1)～(3)に示した内容を参考に、設計・施工品質の確保、建設コストや維持管理コストの縮減等の各視点から検討を進める必要があります。また、なによりも本事業は、現庁舎の老朽化や激甚化する災害のリスクがあり、迅速な事業スケジュールを必要とすることや、地元経済の活性化、地元企業育成の観点から地元の企業が参画しやすい事業方式を考慮する必要があります。

そのため、本事業では設計施工分離発注および設計施工一括発注方式(DB方式)のどちらかを考えています。

(5) 庁舎の事業スケジュール

今後の事業スケジュールは次のとおりです。なお、事業方式決定後、個々の業務スケジュールの調整を行います。

建築設計者選定においては、プロポーザル等の実施を視野に入れ、発注準備を進めます。

本計画を踏まえ内容の具現化を進め、新庁舎に求められる機能性や整備手法について、調査検討を進めつつ、幅広い手法をもって町民の方々からご意見をお聞きしながら基本設計を進めていきます。

各事業段階において適切に公表を行い、新庁舎建設が町民にとって分かりやすく、身近な事業となるように努め、令和9年度の建設工事着工、令和11年度の新庁舎完成を目指します。

年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
調査計画	基本的な方針	基本計画策定 地盤調査(敷地全体)				
設計 監理			【従来発注型】 基本設計	【従来発注型】 実施設計	工事監理	
施工					建設工事	
移転						引越

※ 解体等のスケジュールは含みません。(完成後概ね10か月程度を要します。)

基本計画（案）10/28検討委員会からの修正箇所

ページ	項 目	修 正 内 容
p. 1	目次	項目 4、5、6 の順番の入れ替え 旧：「4. 建設地の選定と今後の課題」 「5. 基本性能と導入機能」 「6. 新庁舎等の規模」 新：「4. 新庁舎等の規模」 「5. 建設地の選定と今後の課題」 「6. 基本性能と導入機能」
p. 1、p. 2	目次	「6. 基本性能と導入機能」内の項目の順番を、 「3. 基本理念と基本方針」の（2）基本方針と 合わせた順番、表記に変更
p. 3	1. はじめに	（1）の下から3行を（2）①基本計画の位置づ けの図の下に移動
p. 9、p. 10	2. 現状と課題の整理・ 新庁舎の必要性	（3）各種計画との関連性について、内容を記載
p. 29～p. 33	6. 基本性能と導入機能	目次と同様に、「3. 基本理念と基本方針」の （2）基本方針と合わせた内容に変更
p. 38、39	7. 新庁舎の建築計画	（5）階層計画の図を一部修正 （6）設備計画、（7）外構及び景観等の内容を 記載